

# 鳶尾第一住宅管理組合 管理規約・協定・細則の栞



平成 30 年度理事会 発行

# はじめに

## 民泊を認めない改正管理規約及び改正生活協定について

管理組規約で「専ら住宅として使用し…」と定めていても、「宿泊事業を認めない」事が組合員の総意であっても規約の条項として明確に定めていない場合は、住宅での宿泊事業を営む事が可能となるとの国交省の通知を受けました。

平成29年度理事会は、平成30年1月20日に開催した1月定例理事会に於いて「宿泊事業を認めない」決議を行い、平成30年4月29日開催の第42回通常総会に於いて、第4号議案として住宅部分の用途を定めた管理規約第13条に「宿泊事業を認めない」主旨の条項を加えた改正管理規約及び関連条項を改正した改正生活協定を提案、両案とも議決権総数210・組合員総数209中4分の3以上となる議決権総数166・組合員数165により承認されました。

以上から、改正管理規約及び改正生活協定を平成30年4月29日第42回通常総会終了後から施行致します。

平成30年5月

鳶尾第一住宅管理組合

理事長

鳶尾第一住宅管理組合  
管理規約・協定・細則の槩

# 管理規約

# 目次

第1章 総則	1
第1条（目的）	1
第2条（定義）	1
第3条（規約及び総会決議等の遵守義務）	2
第4条（対象物件の範囲）	2
第5条（規約及び総会決議等の効力等）	2
第6条（管理組合）	3
第7条（管理対象物）	3
第2章 住宅部分、共用部分の範囲	3
第8条（住宅部分の範囲）	3
第9条（共用部分の範囲）	3
第3章 土地及び共用部分の共有	3
第10条（共有）	3
第11条（共有持分とその割合）	3
第12条（分割請求及び単独処分の禁止）	4
第4章 用法	4
第13条（住宅部分の用途）	4
第14条（土地及び共用部分等の用法）	4
第15条（ベランダ等の専用使用権）	4
第16条（管理対象物の第三者の使用）	5
第17条（建築協定）	5
第18条（生活協定）	5
第19条（使用細則）	5
第20条（住宅部分の譲渡又は貸与）	5
第21条（買占め等の届け出義務）	6
第5章 管理	6
第1節 総則	6
第22条（団地建物所有者の責務）	6
第23条（管理対象物の管理に関する責任と負担）	7
第24条（住宅部分の管理に対する責任と負担）	7
第25条（窓ガラス等の改良）	7
第26条（必要箇所への立入り）	7
第27条（損害保険）	8
第2節 費用の負担	8
第28条（組合費等）	8
第29条（承継人に対する債権の行使）	8
第30条（組合費）	8
第31条（修繕費積立金）	9
第32条（組合費一時負担金及び修繕費一時負担金）	10
第33条（外住者負担金）	10
第34条（区分経理）	10
第35条（使用料等）	10

第6章 管理組合	10
第1節 組合員	10
第36条 (組合員の資格)	10
第37条 (届け出義務等)	11
第38条 (組合員名簿等)	11
第39条 (権利義務の承継)	11
第2節 管理組合の業務	11
第40条 (自主管理)	11
第41条 (自主管理運営並びに事務局の組織及び運営)	12
第42条 (管理組合業務)	12
第43条 (専門的知識を有する者の活用)	13
第3節 役員	13
第44条 (役員)	13
第45条 (役員候補者の選出及び役員推薦委員会)	14
第46条 (役員の任期)	14
第47条 (役員の誠実義務及び報酬)	14
第48条 (理事長)	14
第49条 (副理事長)	15
第50条 (理事)	15
第51条 (監事)	15
第52条 (役員の兼職禁止)	15
第53条 (役員の自己契約の制限)	15
第54条 (役員の責任)	15
第4節 総会	15
第55条 (総会)	15
第56条 (招集の手続)	16
第57条 (組合員の総会招集権)	17
第58条 (組合員の議案提案権)	17
第59条 (出席資格等)	17
第60条 (議決権)	17
第61条 (総会の会議及び議事)	18
第62条 (議決事項)	19
第63条 (総会議事録の作成、保管及び閲覧)	20
第64条 (書面による決議)	20
第5節 理事会	21
第65条 (理事会)	21
第66条 (理事会の招集)	21
第67条 (理事会の会議及び議事)	21
第68条 (理事会の権限)	21
第69条 (理事会の議事録)	22
第70条 (諮問機関)	22
第7章 会計	22
第71条 (会計年度)	22
第72条 (収入及び支出)	22

第73条（収支予算の作成、承認及び補正）	23
第74条（会計報告）	23
第75条（組合費等の徴収）	23
第76条（組合費等の過不足）	24
第77条（預貯金口座の開設）	24
第78条（借入れ）	24
第79条（帳票類の作成、保管及び閲覧等）	24
第80条（会計細則）	24
第81条（消滅時の財産の清算）	25
第8章 雑則	25
第82条（理事長の勧告及び指示等）	25
第83条（合意管轄裁判所）	25
第84条（行政及び地域団体等との協定等の遵守）	26
第85条（細則）	26
第86条（規約外事項）	26
第87条（改正規約原本等）	26
附則	26
別表	28
別表第1 対象物件の表示	28
別表第2 共用部分の範囲	29
別表第3 土地及び共用部分等の共有持分の割合	29
別表第4 住宅部分	30
1. 住宅部分 PCタイプの概略図・間取図（1号棟～5号棟）	30
2. 住宅部分 RCタイプの概略図・間取図（6号棟～9号棟）	30
3. 住宅部分への配管・配線（階段室パイプスペース）	30
4. 住宅部分内外の排水配管	31
5. 玄関扉	31
6. 窓枠、窓サッシ及び窓ガラス	31
別表第5 管理区分項目分類表 その1	32
別表第5 管理区分項目分類表 その2	32

# 鳶尾第一住宅管理組合管理規約

制定	昭和52年3月(1977-3)管理組合設立総会
一部改正	昭和57年4月(1982-4)第6回通常総会
全面改正	昭和61年4月(1986-4)第10回通常総会
一部改正	平成12年4月(2000-4)第24回通常総会
一部改正	平成13年4月(2001-4)第25回通常総会
一部改正	平成18年4月(2006-4)第30回通常総会
全面改正	平成25年11月(2013-11)開催臨時総会
一部改正	平成30年4月(2018-4)第42回通常総会

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この鳶尾第一住宅管理組合管理規約（以下「規約」という。）は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第65条（団地建物所有者の団体）に定める規約とし、神奈川県厚木市鳶尾3丁目2番にある鳶尾第一分譲住宅団地（以下「団地」という。）の管理又は使用に関する事項を定めることにより、団地建物所有者の共同利益を維持・増進し、もって良好な住環境を確保することを目的とする。

### (定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。これらの用語の意義は、この規約が定めた協定及び細則等にも適用する。

- 一 区分所有権…区分所有法第2条（定義）第1項の区分所有権をいう（※当団地の建物の中の構造上区分された部分であって、住戸番号を付した独立の住宅とされる専有部分を目的とする所有権）
- 二 区分所有者…区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう（※当団地の建物の区分所有権を有する者）
- 三 団地建物所有者…区分所有法第65条の団地建物所有者をいう（※当団地を構成する土地及び附属施設を共有する区分所有者）
- 四 専有部分…区分所有法第2条第3項の専有部分をいい、以下、この規約等及び細則等においては「住宅部分」と称する（※当団地の建物の〇号棟〇〇〇号室となっている住宅部分をいう）
- 五 共用部分…区分所有法第2条第4項の共用部分（以下「棟の共用部分」という）及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という）をいい、この規約においては別表第2に記載する共用部分をいう
- 六 占有者…区分所有法第6条第3項の占有者をいう（※団地建物所有者以外の者で、当団地の建物の住宅部分を占有する者をいい、解約された借主などの不法占有者を含む）

- 七 住宅部分の借主…団地建物所有者より、その所有する住宅部分を借受けた者（賃借人等）をいう
- 八 住宅部分の借主等…住宅部分の借主及びその同居人をいう
- 九 土地……………区分所有法第65条の土地をいう（※当団地を構成し、団地建物所有者で共有する土地）
- 十 附属施設……別表第1に記載する附属施設をいう
- 十一 共用部分等…別表第2に記載する共用部分及び附属施設をいう
- 十二 専用使用権…土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者がこの規約に定める用法により排他的に使用できる権利をいう
- 十三 専用使用部分…専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう
- 十四 管理組合…区分所有法第65条の団体をいう（※当団地の土地、附属施設及び住宅部分のある建物の管理を行うために、団地建物所有者全員で構成される団体）
- 十五 組合員……管理組合の構成員としての団地建物所有者をいう
- 十六 管理者……区分所有法第65条の管理者をいう（※当団地の土地、附属施設及び住宅部分のある建物を保存し、総会の決議を実行し、その他この規約で定めた行為をする権利を有し義務を負う者）。この規約において第48条（理事長）第1項本文により理事長が管理者を務める
- 十七 総会……………分所有法第65条に定める集会をいう（※この規約第6章第4節で定める総会）
- 十八 理事会……この規約において、第6章第5節に定める理事会をいう
- 十九 規約等……この規約で定める協定を含めた、規約及び協定の総称をいう
- 二十 細則等……この規約等で定める細則、規程及び準則の総称をいう

**（規約及び総会決議等の遵守義務）**

第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 団地建物所有者は、その住宅部分に居住する全ての者（同居人等のほか、占有者及びその同居人を含む。以下同じ。）に対して、この規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議を遵守させなければならない。

**（対象物件の範囲）**

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1（対象物件の表示）に記載された土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

**（規約及び総会決議等の効力等）**

第5条 この規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議は、団地建物所有者の包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買若しくは交換等による承継人、又は競売による落札人等）に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、対象物件の使用方法において、団地建物所有者がこの規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。
- 3 占有者は、同居する者に対してこの規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議を遵守させなければならない。

#### (管理組合)

- 第6条 団地建物所有者は、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって鳶尾第一住宅管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を神奈川県厚木市鳶尾3丁目2番10号に置く。
  - 3 管理組合の業務及び組織は、第6章に定めるところによる。

#### (管理対象物)

- 第7条 対象物件のうち、管理組合が管理する対象物（以下「管理対象物」という。）は、別表第1に記載された土地、附属施設及び別表第2（共用部分の範囲）に記載された共用部分とする。

## 第2章 住宅部分、共用部分の範囲

#### (住宅部分の範囲)

- 第8条 対象物件のうち区分所有権の対象となる住宅部分は、住戸番号（例えば「1号棟101号室」等）を付した住戸とする。
- 2 前項の住宅部分を他から区分する構造物の帰属については、次の各号に定めるほか別表第5のとおりとする。
    - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を住宅部分とする
    - 二 玄関扉は、錠、ドアチェーン及び内部塗装部分を住宅部分とする
    - 三 外に面する窓枠、窓ガラス及び附属品は、住宅部分に含まれないものとする
  - 3 第1項又は前項の住宅部分の専用に供される設備のうち、棟の共用部分内にある部分以外のものは住宅部分とし、別表第4（住宅部分）に掲げるとおりとする。
  - 4 住宅部分の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の面積を算出する方法（内法計算）によって計算する。

#### (共用部分の範囲)

- 第9条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

## 第3章 土地及び共用部分の共有

#### (共有)

- 第10条 対象物件のうち、土地、附属施設及び団地共用部分は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。

#### (共有持分とその割合)

- 第11条 各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、別表第3（土地及び共用部

分等の共有持分の割合)に掲げるとおりとする。

#### (分割請求及び単独処分の禁止)

第12条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地及び共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 団地建物所有者又は区分所有者は、住宅部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。
- 3 団地建物所有者及び住宅部分の借主は、第42条(管理組合業務)第2項第二号イ又はハの定めにより得た駐車場若しくは駐輪場等の使用权を他に譲渡し、又はこれを貸与することはできない。

## 第4章 用法

#### (住宅部分の用途)

第13条 団地建物所有者は、その住宅部分を専ら住宅として使用し他の用途に供してはならない。

- 2 団地建物所有者は、その住宅部分の全部又は一部を、不特定又は多数の者に対し宿泊料その他の対価を徴収して宿泊させるための施設として供してはならない。
- 3 団地建物所有者は、前2項に違反する用途を使用することを内容とする次の各号に定める行為をしてはならない。
  - 一 広告の掲載その他の募集又は勧誘
  - 二 民泊代行、民泊管理、インターネットその他を利用した民泊紹介、受付に類するサービスへの登録等
- 4 前3項の規定は、住宅部分の占有者に準用する。この場合において「団地建物所有者」とあるのは「占有者」と、「その住宅部分」とあるのは「その占有する住宅部分」と読み替える。
- 5 本条に違反した場合は、管理規約第82条(理事長の勧告及び指示等)を適用する。

#### (土地及び共用部分等の用法)

第14条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等を、通常の用法に従って使用するものとし、他の団地建物所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

- 2 理事長は、災害等の発生により地域団体(鳶尾3丁目2街区自治会、鳶尾3丁目2街区自主防災隊、鳶尾3丁目2街区助け愛隊及び行政の関連団体等をいい、以下同じ。)等から救援活動等に土地及び共用部分等を使用する要請を受けたとき、必要な範囲で団地建物所有者その他の全ての居住者の使用を制限することができる。

#### (ベランダ等の専用使用权)

第15条 団地建物所有者は、その住宅部分に面するベランダ、玄関扉、窓枠及び窓ガラス(以下「ベランダ等」という。)について、専用使用权を有する。

- 2 住宅部分の借主は、前項に定める団地建物所有者の有する権限の範囲内でベランダ等を使用することができるものとする。

### （管理対象物の第三者の使用）

第16条 管理組合は、昭和52年3月管理組合設立総会において、分譲元である日本住宅公団（平成25年現在「UR都市機構」といい、以下これによる。）から以下の各号に掲げる者との管理対象物の使用に関する協定等が提示され、その協定等の承継を決議した。各号に掲げる者にその協定に従い使用させることとする。

- 一 東京電力株式会社
  - 二 日本電電公社（平成25年現在「東日本電信電話株式会社」）
  - 三 神奈川県企業庁
  - 四 厚木ガス株式会社
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、以下の各号に掲げる者に管理対象物の一部について、第三者に使用させることができる。
- 一 総会の決議を経て、使用を許可された者
  - 二 管理組合が業務遂行上招致又は依頼した者
  - 三 災害時等の救急救護又は救援に必要と理事長が判断したとき
  - 四 介護、その他の福祉を目的とした者の使用
  - 五 厚木市等行政担当者が公務で使用するとき
  - 六 その他細則等で定められた者
- 3 第1項の協定等の承継に伴う者の管理対象物の使用料負担額は、その協定等の取り決めに従う。
- 4 第2項に掲げた者の管理対象物の使用料は、原則無料とするが、この規約等及び細則等で使用料徴収を定めるときは、これに従う。

### （建築協定）

第17条 住宅部分の模様替え、修繕、改良・改善を含む改修等及び管理対象物の修繕等に関し、団地建物所有者及び住宅部分の借主が守るべき事項については、別に建築協定で定める。

### （生活協定）

第18条 団地内の土地、附属施設及び建物の管理又は使用に関し、共同生活の円滑な運営と福祉の増進を図りもって良好な居住環境を維持するために、団地建物所有者及び占有者が守るべき事項については、別に生活協定で定める。

### （使用細則）

第19条 この団地内の土地、附属施設及び住宅部分のある建物の使用に関する細則は、この規約によるもののほか、必要に応じ定めることができるものとする。

### （住宅部分の譲渡又は貸与）

第20条 団地建物所有者は、その住宅部分を第三者に譲渡又は貸与するときは、この規約等及び細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において団地建物所有者は、譲渡又は貸与に係る契約締結に際し、この規約等及び細則等に関する事項並びに総会及び理事会の決議に関する事項を誠実に

遵守する旨の条項をその契約に定めるとともに、契約の相手方にこの規約等及び細則等に関する事項並びに総会及び理事会の決議に関する事項を誠実に遵守する旨の「誓約書」、別に定める書式による「入居届」及び「入居者名簿」を管理組合に提出させなければならない。

- 3 団地建物所有者は、その住宅部分を第三者に譲渡しようとするときは、その予定日より30日以前若しくは譲渡することが判明し次第、理事会が定める「譲渡又は貸与予告届」を提出しなければならない。
- 4 団地建物所有者は、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年5月15日法律第77号、以下「暴対法」という。）第2条第1項第二号に定める暴力団及び同第三号に定める指定暴力団（以下「暴力団」という。）若しくはその構成員等に住宅部分を譲渡又は貸与してはならない。
- 5 団地建物所有者は、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年12月7日法律第147号、以下「団体規制法」という。）を適用された団体若しくは構成員等に、住宅部分を譲渡又は貸与してはならない。
- 6 この団地の区分所有権の売買又は貸与を委託された不動産業者は、管理組合に対し、理事会が定める書式により、第4項又は第5項に該当する者には斡旋しない旨の文言を含めた「暴対法又は団体規制法に定めた者に住宅部分を斡旋しないとした受託届」を提出しなければならない。
- 7 不動産業者が前項の届出をしないときは、理事会は当該不動産業者から管理費等の問い合わせがあっても、これに応じないことができる。
- 8 管理組合は第2項、第3項及び第6項の書面が提出され、それを受理したときは、その旨を当該提出者に通知しなければならない。

#### （買占め等の届け出義務）

- 第21条 団地建物所有者は、住宅部分について居住を目的とせず、使用目的不明で買占めと思われる譲渡申入れがあったとき、その旨を理事長に届け出なければならない。
- 2 届出を受けた理事長は、直ちに理事会を招集し実態調査をおこない、買占めと思われる状況が全住宅の10%を超えたと判断したときは、総会の決議を経てその対応策を決めなくてはならない。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

#### （団地建物所有者の責務）

- 第22条 団地建物所有者は、対象物件について価値及び機能の維持・増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。
- 2 団地建物所有者は、この団地が相隣関係等に配慮を要する住まいであることを十分に認識し、この団地の快適かつ適正な利用と資産価値及び機能の維持・増進を図るため、管理組合の一員として進んで集会及び管理組合の管理運営に参加しなければならない。

### （管理対象物の管理に関する責任と負担）

- 第23条 管理対象物の管理については、管理組合が別表第5（管理区分項目分類表）その他のこの規約の定めるところに従い、その責任と負担において行わなければならない。
- 2 バランダ等の専用使用権が認められる共用部分については、通常の使用に伴う管理を団地建物所有者がその責任と負担において行い、それ以外については管理組合がその責任と負担において行わなければならない。
  - 3 前項に定めるバランダ等の通常使用に伴う団地建物所有者の責任と負担については、別表第4（住宅部分）及び第5（管理区分項目分類表）その1によるほか、建築協定で定めるものとする。
  - 4 バランダ等を使用する住宅部分の借主は、前項のうち日常使用に伴う範囲内での清掃・点検を行わなければならない。

### （住宅部分の管理に対する責任と負担）

- 第24条 第8条（住宅部分の範囲）に定める住宅部分の管理については、当該団地建物所有者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 2 住宅部分に属する設備のうち、棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

### （窓ガラス等の改良）

- 第25条 棟の共用部分のうち、各住宅部分に附属する窓枠、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅部分の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において計画修繕としてこれを実施する。
- 2 管理組合が前項の工事を速やかに実施できないときは、当該工事をその団地建物所有者の責任と負担において実施することについて別に建築協定及び細則で定めることができる。

### （必要箇所への立入り）

- 第26条 第23条（管理対象物の管理に関する責任と負担）、第24条（住宅部分の管理に対する責任と負担）及び第25条（窓ガラス等の改良）により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する住宅部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
  - 3 前項の場合において正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
  - 4 第1項の定めにかかわらず、管理を行う者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害又は火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下若しくは衝突、犯罪等の事故等の事由により、団地建物所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入りの請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する住宅部分等に立ち入

ることができる。この場合において、管理を行う者は、立入った住宅部分等に係る団地建物所有者及びその所有する住宅部分の占有者に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。

5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

#### (損害保険)

第27条 団地建物所有者は、対象物件に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2 契約した保険料は、管理組合が負担する。

3 理事長は、前項の契約による対象物件への保険金額の請求及び受領について、団地建物所有者を代理する。

### 第2節 費用の負担

#### (組合費等)

第28条 団地建物所有者は、土地、共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の各号に定める費用（以下「組合費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 組合費

二 修繕費積立金

三 団地外住者通信費等負担金（以下「外住者負担金」という。）

四 組合費一時負担金

五 修繕費一時負担金

2 組合費の1住宅当たりの負担割合は、別表第3の棟の共用部分の共有持分及び土地の共有持分の割合を基準とするが差が僅少なため、同じとする。

3 修繕費積立金の1住宅当たりの負担割合は、別表第3の棟の共用部分の共有持分及び土地の共有持分の割合を基準とするが差が僅少なため、同じとする。

4 団地外に住む団地建物所有者に対する外住者負担金の額は、一律同じとする。

5 組合費一時負担金及び修繕費一時負担金の1住宅当たりの負担額の割合は、それぞれ第2項及び第3項と同じとする。

#### (承継人に対する債権の行使)

第29条 管理組合が組合費等について有する債権は、団地建物所有者の包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人又は競売による落札人等）に対しても行使することができる。

#### (組合費)

第30条 組合費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理組合が負担すべき公租公課

二 管理対象物の保守維持費、運転費及び水道・光熱費等

三 備品費、通信費等その他の事務費

四 対象物件に係る火災保険料その他の損害保険料

- 五 経常的な補修費
- 六 水道の水質保全に係る費用
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 植栽費
- 九 事務局職員の経費及び管理委託業務
- 十 防災、防犯、安心安全対策に要する費用
- 十一 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十二 専門的知識を有する者の活用に関する費用
- 十三 管理組合の運営に要する費用
- 十四 前各号のほか、この規約等及び細則等に定められた業務並びに総会において組合費とされる経費
- 十五 その他管理対象物の通常の管理に要する費用

### （修繕費積立金）

第31条 管理組合は、団地建物所有者が納入する修繕費積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕費積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限り取り崩すことができる。

- 一 管理対象物の修繕又は改修（改良、改善を含む。以下同じ。）のため、計画的に支出する費用
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる管理対象物の修繕、改修に要する費用。但し、地震等の災害又は火災、爆発等の経年劣化とは関係のない事故により一部の棟のみの修繕、改修のために取り崩しが必要になるときは、各棟間の公平に配慮して、第61条第3項（総会の特別決議）第四号で定める総会の特別決議により取り崩す額を決める
  - 三 管理対象物の除却、変更、又は新設に係る総会決議を受けた議案執行に要する費用
  - 四 長期修繕計画を作成又は変更に関する費用
  - 五 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査費用
  - 六 専門的知識を有する者の活用に関する費用
  - 七 その他管理対象物の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要な費用
- 2 第28条第1項の定めにかかわらず、計画的に行う管理対象物の修繕又は改修に際し、共用部分の工事を進めるため住宅部分の工事も一体として行なう必要があるときは、別に定めるところに従い、住宅部分の一体的工事実施にかかわる経費の全部又は一部に充当するために修繕費積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号及び第2項の費用を確保するため長期修繕計画及び総会決議に応じて積み立てなければならない。
- 4 第1項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、本項において「円滑

化法」という。)第9条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕費積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕費積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕費積立金を取り崩すことができる。

- 5 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕費積立金をもってその償還に充てることができる。

#### (組合費一時負担金及び修繕費一時負担金)

第32条 組合費一時負担金とは、組合費が不足し第6章第2節の管理組合業務に定める業務遂行が著しく困難な状態となったときに団地建物所有者より徴収する一時負担金をいい、納入額及び納入方法等につき第62条(総会の議決事項)第七号に定める総会決議を経て実施する。

- 2 修繕費一時負担金とは、修繕費積立金が不足し第6章第2節の管理組合業務に定める業務遂行が著しく困難な状態となったときに団地建物所有者より徴収する一時負担金をいい、納入額及び納入方法等につき第62条第七号の総会の決議を経て実施する。

#### (外住者負担金)

第33条 外住者負担金とは、団地外に住む団地建物所有者より通信等連絡に掛る諸経費として徴収する負担金をいい、納入額及び納入方法等は、この規約によるほか会計細則等別に定める細則による。

#### (区分経理)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 組合費として、組合費、組合費一時負担金及び外住者負担金
- 二 修繕費積立金として、修繕費積立金及び修繕費一時負担金

#### (使用料等)

第35条 管理組合は、第42条第2項(組合管理業務の運営業務)第二号に定めた管理対象物を使用する者から使用料及び手数料(以下「使用料等」という。)を徴収することができる。

- 2 前項により徴収した使用料等は、該当する管理対象物の運営等に要する費用に充てるほか、組合費又は修繕費積立金に繰入れることができる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### (組合員の資格)

第36条 組合員の資格は、この団地の団地建物所有者になったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

### （届け出義務等）

第37条 新たに組合員の資格を取得した者又は喪失する者は、直ちに本人及びその住宅部分に居住する全ての者について別に定めた書面（生活協定様式1及び2）により管理組合に届け出なければならない。

- 2 新たに組合員の資格を取得した者が住宅部分1戸を複数人で共同所有する場合には、第1項の定めによるほか、全員の共有持分の割合、その複数の者の中で連帯して負う組合費等を代表して納入する者（以下「納入指定者」という。）及び代表して議決権を行使する者についても記載しなければならない。
- 3 組合員は、次の各号に掲げた事項に変更が生じたとき、別に定めた書面（生活協定様式3）により直ちに届け出なければならない。
  - 一 現在の住所（現在の生活の本拠）
  - 二 区分所有権の持分の割合
  - 三 住宅部分に居住する者
  - 四 組合費等の納入者或いは納入指定者（自ら納入する場合の組合員のほか、第2項に定める組合員を代表して組合費を納める者、組合員に代わり継続し納入するとの届出をした第三者を指す）
  - 五 議決権行使者（住宅部分1戸を共有する場合）

### （組合員名簿等）

第38条 理事長は、組合員名簿及び入居者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を作成し、理事会の承認を得て更新することができるものとする。この場合、組合員及び住宅部分の借主は、誠実に協力しなければならないものとする。

- 2 組合員名簿等は、専ら管理組合の業務遂行のため必要な場合に限り使用することとし、理事長が管理事務所事務局にて厳重に保存・管理するものとする。
- 3 理事長は、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、拒否するに正当な理由ある場合を除いて、必要な範囲で組合員名簿の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、個人情報保護のため必要と判断した事項を制限し、相当の日時、場所を指定することができる。但し、入居者名簿については、特段の事情がある場合を除き閲覧に供しないものとする。
- 4 組合員名簿等に関する事項は、第1項から前項までの定めによるほか、生活協定及び細則で定める。

### （権利義務の承継）

第39条 新たに組合員となった者は、前組合員の有する組合員としての権利、義務の一切を承継する。但し、第42条第2項第二号イ又はハの定めにより得た駐車場若しくは駐輪場等の使用权は、承継しないものとする。

## 第2節 管理組合の業務

### （自主管理）

第40条 当管理組合は、この規約等及び細則並びに総会の決議で定める管理組合業務を、自ら理事会主導のもとで管理事務所事務局（以下「事務局」という。）が執行するも

の（以下この管理方式を「自主管理」という。）とする。

- 2 前項の定めにかかわらず、次の各号に掲げる場合には、第三者に委託し又は請け負わせることができる。
  - 一 専門技能又は資格を要する管理組合業務で総会承認を得た場合
  - 二 突発的又は想定外に生じた管理組合業務で、可及的速やかに原状復帰する必要がある場合において、当該年度予算の範囲内を条件に理事会承認を得た場合
  - 三 当該年度予算の範囲内であり、かつ、軽微な管理組合業務で、別に定める細則等により理事会の承認を得た場合

#### （自主管理運営並びに事務局の組織及び運営）

- 第41条 管理組合は、自主管理を遅滞なく遂行するため事務局に管理職員（以下「事務局職員」という。）を雇用することができる。
- 2 前項にもとづき、管理組合が事務局職員を雇用するときは、雇用に必要な事項を細則で整えておくものとする。
  - 3 自主管理運営並びに事務局の組織及び運営に関する事項は、この規約によるほか別に細則で定める。

#### （管理組合業務）

- 第42条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。
- 一 管理対象物の点検、調査、保安、保全、保守、移設、清掃、消毒及び塵芥処理
  - 二 管理対象物の修繕、改修（機能改善を含む）、変更、除却（除去）、新設
  - 三 長期修繕計画の作成又は変更、並びに長期修繕計画書の管理
  - 四 第一号から第三号までの実施その他管理に伴う履歴情報及び法定点検記録等の整理・管理等、並びに受領した契約書類及び図書類等の整理・管理等
  - 五 UR都市機構から引継いだ設計図書及び書類の保管
  - 六 団地内の土地、附属施設及び建物に係る火災保険その他損害保険に関する業務
  - 七 管理対象物について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求及び受領に関する業務
  - 八 専用水道の維持及び改善に関する業務
  - 九 組合費等の賦課、徴収、出納、運用、保管及び会計処理
  - 十 組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務
  - 十一 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
  - 十二 業務委託、専門的知識を有する者の活用及び管理要員の雇用に関する業務
  - 十三 前各号に係わる関係機関との渉外業務
  - 十四 防災に関する業務
  - 十五 管理組合消滅時における残余財産の清算
- 2 運営業務は、次の各号に掲げる業務とする。
- 一 管理事務所事務局の運営
  - 二 管理対象物の使用に関する運営の業務は、次に掲げるものとする
    - イ 駐車場は、別に定める細則により運営する

- 来客用駐車場は、別に定める細則により運営する
- ハ 駐輪場は、別に定める細則により運営する
- ニ 集会所及び多目的室は、別に定める細則により運営する
- ホ 管理対象物に付属する備品類は、別に定める細則により運営する
- ヘ 第16条（管理対象物の第三者の使用）第1項及び第2項の定めに伴う運営は、別に定める細則による
- 三 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 四 この団地居住者の住環境をめぐる福祉に関する業務
- 五 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 3 事務業務は、次の各号に掲げる業務とする。
  - 一 この規約等及び細則等に定められた管理組合又は理事会への提出文書の受理、対処及び保存
  - 二 総会、理事会及び理事会が招集する会議に関する業務
  - 三 地域団体等との渉外業務
  - 四 広報、通知及び通告等の業務
- 4 前各項に掲げるものの他、この規約等及び細則等に定められた業務並びに総会において決議された業務。

#### （専門的知識を有する者の活用）

- 第43条 管理組合は、管理組合業務に関する各分野の専門知識を有する者に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることができる。
- 2 管理組合は、前項の執行に伴う経費を援助の目的に従い組合費、修繕費積立金及び使用料等から支出することができる。

### 第3節 役員

#### （役員）

- 第44条 管理組合に次の役員を置く。
- 一 理事長 1名
  - 二 副理事長 2名以内
  - 三 会計正副理事 2名
  - 四 特別専任理事 若干名
  - 五 理事 13名以内  
（理事長、副理事長、会計正副理事他各担当正副理事、特別専任理事を含む。  
以下同じ。）
  - 六 監事 2名
- 2 役員は、半数改選を本則とし、役職も含めて、この団地に現に居住する組合員の中から総会で選任する。但し、理事会が別に定める同意書による当該組合員の同意を得たときは、その組合員に替えて次の各号に該当する者を選任することができる。
- 一 組合員の配偶者でこの団地に現に居住する者
  - 二 組合員の2親等内の親族でこの団地に現に居住する成年者

#### （役員候補者の選出及び役員推薦委員会）

第45条 理事長は、役員選出にあたり理事会内に役員推薦委員会を設けなければならない。この役員推薦委員会の構成、運営及び役員選出方法等は、この規約によるほか、別に細則で定める。

#### （役員の任期）

第46条 役員の任期は、選任された通常総会終了後から翌々年の通常総会終了時までとする。但し、再任を妨げない。

- 2 役員の役職の任期は、通常総会終了後から翌年の通常総会終了時までとする。但し、再任を妨げない。
- 3 役員は、任期満了の後においても新たに役員が選任されるまでの間、引続きその職務を行うものとする。
- 4 役員に欠員が生じたときは、第44条第2項（総会の役員選任）にかかわらず役員推薦委員会が選任し、その残任期及び人選の周知は別に細則で定める。
- 5 役員が第44条第2項（総会の役員選任）に定める役員選任資格要件を欠き又は辞任した場合には、当該役員は、直ちにその資格を失う。

#### （役員の誠実義務及び報酬）

第47条 役員は、法令、規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、職務上知り得た事項について、正当な理由なく外部に漏らしてはならない。
- 3 役員は、別に定める細則により、役員としての活動に応じた必要経費並びに報酬を受けすることができる。

#### （理事長）

第48条 理事長は、区分所有法第65条（団地建物所有者の団体）の管理者とし、管理組合の代表となり、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務並びに次の各項の職務を遂行する。

- 一 この規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議により理事長の職務として定められた事項
  - 二 自主管理を遅滞なく遂行するために理事会の承認を得て、事務局に事務局職員を採用し又は解雇すること
- 2 理事長は、通常総会において、前年度の管理組合業務の執行並びに収支決算を報告しなければならない。
  - 3 理事長は、通常総会において、第73条（収支予算の作成、承認及び補正）第3項に定める報告並びに次年度の管理組合業務の計画及び収支予算の提案をしなければならない。
  - 4 理事長は理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。
  - 5 理事長は、第47条（役員の誠実義務及び報酬）第1項に定める誠実義務の履行状況を別に定める細則により判断することができる。

- 6 理事長の執行する管理組合業務に関し、理事長が得た債権及び債務は、組合員全員に及ぶ。

#### **（副理事長）**

第49条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときはその職務を代行し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

#### **（理事）**

第50条 理事は、理事会を構成し、この規約及び理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 理事長及び副理事長以外の理事は、以下の各号に定める役職を担当する。
  - 一 会計理事及び会計副理事
  - 二 植栽理事及び植栽副理事
  - 三 設備理事及び設備副理事
  - 四 駐車場理事及び駐車場副理事
  - 五 特別専任理事
- 3 前項各号に定めた理事の職責、職務範囲及び員数は、別に定める細則による。

#### **（監事）**

第51条 監事は、管理組合業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会において報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。この場合の招集の手続きは、第56条（総会の招集手続）第1項から第4項、第8項及び第9項の定めを準用し、同条第9項については監事の裁量により短縮できるものとする。
- 3 監事は、理事会に出席して、意見を述べることができる。

#### **（役員の兼職禁止）**

第52条 理事と監事とは、互いにその職を兼ねてはならない。

- 2 監事は、管理組合の使用人になることはできない。

#### **（役員の自己契約の制限）**

第53条 理事は、総会の承認を得たときを除き、管理組合と契約することはできない。

- 2 監事は、管理組合と契約することはできない。

#### **（役員の責任）**

第54条 役員がその職務に背き管理組合に損害を与えたときは、当該役員は管理組合に対して損害賠償の責任を負う。

### **第4節 総会**

#### **（総会）**

第55条 管理組合の総会は、組合員全員で組織する。

- 2 総会の種類は、通常総会及び臨時総会とする。

- 3 理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、総会に現に出席した組合員本人の中から議決権の過半数をもって、選任する。
- 6 総会の運営は、この規約に定めるほか、別に定める細則による。

#### (招集の手続)

- 第56条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前(会議の目的が区分所有法第69条第1項の建替え承認決議《以下「建替え承認決議」という。》又は一括建替え決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛て先に発するものとする。但し、その届出の無い組合員に対しては、対象物件内の住宅部分の所在地宛てに発するものとする。
  - 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出の無い組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
  - 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第61条第3項(4分の3決議)各号に掲げる事項の決議、建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
  - 5 会議の目的が建替え承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか新たに建築する建物の設計の概要(当該建物の当該団地内における位置を含む。)を通知しなければならない。
  - 6 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか次の事項を通知しなければならない。
    - 一 建替えを必要とする理由
    - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳
    - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
    - 四 建物につき修繕費積立金として積み立てられている金額(一括建替え決議にあたって修繕費積立金の中から各棟に清算配分される棟の修繕費積立金相当額)
  - 7 一括建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
  - 8 第59条第2項(住宅部分の借主の意見陳述権)の場合を含め、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
  - 9 第1項(会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときを除く。)にかかわらず、緊急を要するときには、理事長は理事会の承認を得て、5日間を下回ら

ない範囲において第1項の期間を短縮することができる。

#### （組合員の総会招集権）

第57条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第60条第1項（議決権数）に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求したときには、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を開催日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しないときには、前項の請求をした組合員は臨時総会を招集することができる。
- 3 招集通知内容の掲示については、第56条第8項（総会招集掲示）を準用する。

#### （組合員の議案提案権）

第58条 組合員は、次の各号の定めに従い理事長に対し総会議案の提案をすることができる。

- 一 通常総会を開催するにあたり理事長は、然るべき提出期日を示して組合員に対し総会議案募集の通知を各掲示板に掲示する
  - 二 組合員は、前号の指定された期日内に議案、その提案趣旨及び内容並びに住所、氏名及び電話番号を記載した書面をもって、理事長に対して議案を提案しなければならない
- 2 前項第二号に定める議案提案の書面を受理した理事長は、理事会に諮ることとし、その承認を得たときは、当該総会の組合員提案議案としなければならない。

#### （出席資格等）

第59条 組合員の他、理事会が必要と認めた者は総会に出席することができる。

- 2 住宅部分の借主は、会議の目的につき利害関係を有するときには、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。
- 3 入居者名簿登載者で組合員の住宅部分に現に居住する者又は外住する組合員の同意を得た配偶者若しくは二親等内の成年の親族でその旨を証明した者は、総会を傍聴することができる。但し、所定の書面をその会議の2日前までに理事長に提出し、受理された者でなければならない。
- 4 第1項から第3項により総会に出席した者が総会運営上好ましくない行為であると議長が判断したとき、議長はその言動を制止し状況によっては退場を命ずることができる。

#### （議決権）

第60条 各組合員の総会における議決権は、住宅部分1戸につき1個とする。

- 2 住宅部分1戸が数人の共有に属するとき、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

- 3 前項の場合において、代表して議決権行使する者は、第37条（届け出義務等）第2項により記載された者とする。但し、他の共有者に変更しその旨を書面により理事長に届け出たときは、その時から変更者を議決権行使者とする。
- 4 組合員は、別に定める議決権行使書又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人はその組合員と同居する者若しくは住宅部分の借主等、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者で、いずれも成人でなければならない。
- 6 組合員は、議決権行使書又は代理人により議決権を行使しようとする場合には、前者にあっては署名押印した議決権行使書を、後者にあっては代理権を証する書面を、総会の開催日の前日までに、総会を招集した者に提出しなければならない。
- 7 代理人は、総会において代理人本人であることを証する書類（以下「身分証」という。）を常に携行しなければならない。
- 8 総会を招集した者は、理事長又は議長への委任代理の場合を除き、第6項に定める書面の受理と引き換えに受領書を交付しなければならない。
- 9 理事長又は議長への委任代理の場合を除き、代理人は、総会を招集した者（この事務を委託された者を含む。以下同じ。）に対し、総会において受領書及び身分証を提示しなければならない。
- 10 前項の場合において、総会を招集した者に代理人が受領証及び身分証を提示せず、総会を招集した者が代理人であることの確認が取れないときは、代理人と認めないものとする。

### （総会の会議及び議事）

- 第61条 総会の会議は、第60条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、議長を含む出席組合員の議決権の過半数で決する。
  - 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず議決権総数の4分の3以上及び組合員総数の4分の3以上で決する。
    - 一 規約（建築協定及び生活協定を含む）の制定、変更又は廃止
    - 二 団地管理組合法人となる旨並びにその名称及び事務所の定め、又は団地管理組合法人の解散
    - 三 土地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
    - 四 第31条（修繕費積立金）第1項第二号但し書きで定める地震等の災害又は火災、爆発等の経年劣化とは関係のない事故により一部の棟のみの修繕、改修のために必要となる修繕費積立金取り崩しに関する事項
    - 五 第32条第1項（組合費一時負担金条項）及び第2項（修繕費一時負担金条項）に定めた事項
    - 六 区分所有法において議決が議決権総数の4分の3以上及び組合員総数の4分の3以上と定めた事項

七 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

- 4 建替え承認決議は、第3項にかかわらず、議決権（第61条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物《以下「当該特定建物」という。》の所在する土地《これに関する権利を含む。》の持分の割合による。第7項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。
- 5 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。
- 6 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
- 7 一括建替え決議は、第3項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第60条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。但し、当該総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権（第60条第1項による）総数の3分の2以上の賛成がなければならない。
- 8 第1項から第7項までの場合において、別に定める議決権行使書又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 9 第3項第一号の場合において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由を示さなければ、これを拒否してはならない。
- 10 第3項第二号の場合において、土地及び共用部分等の変更が住宅部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その住宅部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由を示さなければ、これを拒否してはならない。
- 11 総会の議決は、第56条（招集の手続）又は第57条（組合員の総会招集権）の定めによりあらかじめ通知した事項のみとする。

#### （議決事項）

第62条 次の各号に掲げる事項は、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算報告、事業報告及び監査報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 規約等及び細則等の制定、変更又は廃止
- 四 団地管理組合法人格の取得又は解散
- 五 管理対象物の変更
- 六 組合費等、団地外住者通信費等負担金及び使用料の金額の決定又は変更、賦課徴収方法、保管及び運用方法

- 七 組合費一時負担金及び修繕費一時負担金の金額の決定、賦課徴収方法
- 八 長期修繕計画の作成又は変更
- 九 第31条（修繕費積立金）第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕費積立金の取崩し
- 十 第31条（修繕費積立金条項）第4項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕費積立金取り崩し
- 十一 第24条第2項（住宅部分との一体管理）に定める管理の実施
- 十二 第31条（修繕費積立金条項）第2項に定める一体として行う工事における住宅部分への修繕費積立金取り崩しに関する事項
- 十三 区分所有法第69条（団地内の建物の建替え承認決議）第1項の建替えの承認
- 十四 区分所有法第70条（団地内の建物の一括建替え決議）第1項の一括建替え
- 十五 役員の選任又は解任、役員活動費の額及び支払方法
- 十六 役員の報酬の決定又は変更並びにその額及び支給方法
- 十七 管理対象物に関し、この規約で総会承認を要するとされる場合の管理組合業務委託契約の締結
- 十八 第58条（組合員の議案提案権）第2項に定める組合員の提案事項
- 十九 管理組合と役員との間の契約
- 二十 前各号に掲げるほか、この規約等、細則等又は法令で総会決議事項とされた事項
- 二十一 その他管理組合の業務又は組合員の共同利益に係る重要な事項

#### （総会議事録の作成、保管及び閲覧）

- 第63条 議長は、総会の議事について書面による総会議事録を作成しなければならない。
- 2 総会議事録には、議案、議事経過の要領及びその結果を記載し、議長のほか議長が指名する出席組合員（「議事録署名人」という。）2名がこれに署名押印しなければならない。
  - 3 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。
  - 4 理事長は、議事録を管理事務所事務局にて保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所を指定することができる。

#### （書面による決議）

- 第64条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
  - 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
  - 4 第63条第3項（議事録保管場所の掲示）及び第4項（議事録の閲覧）の定めは、

書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

## 第5節 理事会

### （理事会）

第65条 理事会は、第44条（役員）第1項第五号に定める理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

3 会議の目的たる事項が理事長の資格に係わることであるときには、前項の定めにかかわらず副理事長を議長とする。この場合において、副理事長が2名存するときは出席した理事による互選とする。

### （理事会の招集）

第66条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事会を招集するには、原則として理事会開催の1週間前までに会議の目的（重要事項と判断するものについては議案の要領も示す。）、日時、場所を理事及び監事に対して通知を発しなければならない。

3 理事長は、やむを得ないときは、前項の通知期間を必要に応じ短縮することができる。

4 理事の3分の1以上が理事会の会議の招集を請求したときは、理事長はその請求があったときから7日以内に理事会招集の手続きをしなければならない。

5 第2項から第4項の通知のあて先については、第56条（招集手続）第2項及び第3項を準用する。

### （理事会の会議及び議事）

第67条 理事会の会議は、理事の過半数の出席により成立し、議案はその3分の2以上の多数で決する。

2 前項の場合において、理事長及び副理事長を除く理事は、当日病気又は就業等により出席できないやむを得ない事情あるときに限り、理事会が定める書面により出席することができる。但し、書面による出席者が出席者の半数を超えるときは、理事会は成立しないものとする。

3 理事長又は理事会の承認あるときは、事務局職員、有識者（第43第1項に定められた専門知識を有する者をいう。以下同じ。）及び議案の検討に必要な者を会議に出席させ、必要に応じて発言又は助言を求めることができる。

4 組合員が理事会を傍聴しようとするときは、理事会が定める書面をその会議の2日前までに理事長に提出し、許諾を得なければならない。この場合、傍聴者は守秘義務を負い、議長は必要に応じて傍聴者を退席させることができる。

### （理事会の権限）

第68条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次に掲げる権限を有する。

- 一 第62条に定める総会議決事項その他の総会議事を提案すること
- 二 組合員の議案提案の審査承認に関すること

- 三 総会で決議された事項の執行に関すること
- 四 建築協定及び生活協定に定める承認、不承認、調査又は勧告等に関すること
- 五 役員推薦委員会並びに諮問機関の設置、及び当該委員会等の委員の選考に関すること
- 六 組合員若しくはその同居人又は占有者若しくはその同居人の義務違反に対する措置に関すること
- 七 理事長の事務局職員採用に対する承認・不承認をし、採用した職員を監督するほか、事務局を運営すること
- 八 組合員及びその同居する配偶者等並びに住宅部分の借主等の弔慰等に関すること
- 九 その他、管理組合運営及び管理対象物管理の執行に関すること

#### （理事会の議事録）

第69条 理事会の議長は、理事会の議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録作成については第63条（総会議事録の作成、保管及び閲覧）の定めを準用する。但し、第63条の定めにおいて「出席した組合員2名」とあるのは、「現に出席した理事2名以上」と読み替え、閲覧制限については個人情報に係る事項その他管理上守秘しなければならない事項の閲覧を制限できるものとする。

#### （諮問機関）

第70条 理事会は、管理組合業務を遂行するに必要と判断し諮問機関を設置するときには、総会に諮問項目及び諮問機関名等を提案し、承認を得なければならない。

- 2 委員は、組合員又はこの団地に現に居住する有識者から選出する。
- 3 委員の任期は、次年度総会までを基本とし再選を妨げない。
- 4 委員に対する報酬又は必要経費の支払は、第47条第3項（役員の報酬等）を準用する。
- 5 諮問機関の事務及び資料収集は、事務局が行う。
- 6 諮問機関の運営に要する費用は、組合費から支出する。
- 7 諮問機関の運営に関する規程は、総会承認を得た範囲内で、当該諮問機関の会議により制定することができる。

## 第7章 会計

#### （会計年度）

第71条 会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

#### （収入及び支出）

第72条 管理組合の会計における収入は、第28条第1項に定める組合費等、第35条第1項に定める使用料等及び預貯金利息等その他の収入によるものとする。

- 2 管理組合の会計における支出は、第73条（収支予算の作成、承認及び補正条項）第1項から第3項に定めた収支予算において支出項目として支払われた金額を支出

とする。

#### (収支予算の作成、承認及び補正)

第73条 理事長は、管理組合当該会計年度収支予算案を通常総会に提案し、その承認を得なければならない。

- 2 理事長は、第71条（会計年度）に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得て、その支出を行うことができる。
  - 一 第30条（組合費）に定める通常の管理に要する経費のうち、前年度の例に従ってなされる経常的なものであり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
  - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 3 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。
- 4 理事長は、通常総会において承認を得た管理組合収支予算総額の支出総額を増額補正するとき、臨時総会を招集して管理組合増額補正収支予算案の承認を得なければならない。
- 5 理事長は、通常総会において承認を得た管理組合収支予算総額を大幅に減額補正（継続事業は除く）するとき、理事会の決議を得て、組合員に通知しなければならない。
- 6 管理組合収支予算の様式は別に定める。

#### (会計報告)

第74条 理事長は、前会計年度の管理組合収支決算を通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

- 2 理事長は、前項の報告をする前に監事による会計監査を受けなければならない。
- 3 管理組合収支決算の様式は、理事会が別に定める。

#### (組合費等の徴収)

第75条 管理組合は、第28条（組合費等）に定める組合費、修繕費積立金等及び第35条（使用料等）に定める使用料のうち駐車場使用料金等について、組合員が各自開設する管理組合指定の預金口座から自動振替の方法により管理組合の指定する口座に受け入れることとし、各偶数月（以下「払込月」という。）の指定期日（原則として払込月の27日。同日が当該指定金融機関の営業日でないときは、その直後の営業日とする。以下同じ。）までに当月と翌月の2か月分を一括して徴収し、他については第80条に定める会計細則にしたがい徴収する。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年10.95%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

- 3 理事長は、未納の組合費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 4 第2項に従い請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条（組合費等）に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した組合費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

#### （組合費等の過不足）

- 第76条 収支決算の結果、組合費に余剰を生じたときには、翌年度の組合費会計に充当する。この場合において、総会の決議を経て、その全部又は一部を、大地震その他大規模な災害等により団地建物所有者からの組合費納入が困難な場合に一律補填することを目的とする災害時組合費補填用予備費として計上することができるものとする。
- 2 前項に定めるほか、総会の決議を経て、余剰金の全部又は一部を修繕費積立金に振替えることができるものとする。
  - 3 組合費又は修繕費積立金に不足を生じたときには、管理組合は組合員に対して第32条（組合費一時負担金及び修繕費一時負担金）の定めるところにより、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

#### （預貯金口座の開設）

- 第77条 管理組合は、会計業務を遂行するため管理組合の預貯金口座を開設することができる。

#### （借入れ）

- 第78条 管理組合は、第31条第1項（修繕費積立金の費用充当条項）に定める業務の経費を補うに必要な範囲内において、借入れをすることができる。

#### （帳票類の作成、保管及び閲覧等）

- 第79条 理事長は、次の各号に掲げる帳票類を作成して管理事務所に保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、拒否するに正当な理由ある場合を除いて必要な範囲で閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、個人情報保護のため必要と判断した事項を制限し、相当の日時、場所を指定することができる。

- 一 会計帳簿
- 二 管理対象物台帳
- 三 什器・備品台帳

#### （会計細則）

- 第80条 会計については、この規約によるほか、適正かつ円滑に実施するため別に会計細則を定める。

### （消滅時の財産の清算）

第81条 管理組合が消滅するとき、その残余財産について団地に係る部分については、第11条第1項（共有持分とその割合）に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各棟に係る部分については、第11条第1項に定める各区分所有者の棟の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

## 第8章 雑則

### （理事長の勧告及び指示等）

第82条 団地建物所有者若しくはその同居する者又は住宅部分の借主若しくはその同居する者（以下「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約等又は細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対しその是正等のため必要な勧告、又は指示、若しくは警告を行うことができる。

2 団地建物所有者は、その同居する者又はその住宅部分の借主若しくはその同居する者が前項の行為を行ったときには、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 団地建物所有者等がこの規約等若しくは細則等に違反したとき、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び附属施設において不法行為を行ったときは、理事長は理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

二 土地、団地共用部分及び附属施設について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、団地建物所有者のために、訴訟の原告又は被告になること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。

5 前項に従い請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第30条（組合費）に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の定めに従い団地建物所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第56条第2項（総会の招集通知）及び第3項（総会の招集掲示）の定めを準用する。

### （合意管轄裁判所）

第83条 この規約に関する管理組合と組合員又は第三者との訴訟については、対象物件所在地を管轄する横浜地方裁判所小田原支部（厚木簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

### （行政及び地域団体等との協定等の遵守）

第84条 団地建物所有者は、管理組合が神奈川県、厚木市及び地域団体等と締結した協定又は覚書等について、これを誠実に遵守しなければならない。

2 前項の協定は、必要に応じて見直すことができるものとする。

### （細則）

第85条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、この規約で定めるほか、別に細則を定めることができる。

### （規約外事項）

第86条 この規約等又は細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 この規約等、細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

### （改正規約原本等）

第87条 この規約を証するため、平成25年11月17日に開催された平成25年度臨時総会において承認された改正規約に、改正を提案した期の役員全員、その総会の議長及び議長の指名する出席団地建物所有者2名が署名押印し、議事録原本を添付した原本を作成し、これをもって改正規約原本とする。

2 改正規約原本は、理事長が管理事務所にて保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、改正規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容とその内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上でこの書面を管理事務所にて保管する。

4 団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は改正規約原本、規約変更を決議した総会の議事録、及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「改正規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に改正規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

## 附則

附則（昭和52年(1977年)3月25日制定）

### （適用期日）

第1条 この規約は、昭和52年4月1日から施行する。

附則（昭和57年(1982年)4月25日改正）

### （適用期日）

第1条 この改正規約は、昭和57年9月1日から施行する。

**附則**（昭和61年(1986年)4月13日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、昭和61年4月13日から施行する。

**附則**（平成12年(2000年)4月16日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、平成12年4月17日から施行する。

**附則**（平成13年(2001年)4月22日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、平成13年4月23日から施行する。

**附則**（平成18年(2006年)4月23日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、平成18年4月24日から施行する。

**附則**（平成25年(2013年)11月17日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、平成26年6月1日から施行する。

（名称変更）

第2条 この改正において、規約の名称を鳶尾第一住宅管理組規約から鳶尾第一住宅管理組合管理規約に変更する。

（経過措置）

第3条 第1条に係らず、会計処理については、平成26年4月1日から施行するものとし、平成26年5月31日までの会計処理については、この規約改正前の規約及び細則に従うものとする。

**附則**（平成30年(2018年)4月29日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、平成30年4月29日開催の第42回通常総会において承認決議を得たときから施行する。

別表第1 対象物件の表示

(第2条第十号、第4条関係)

物件名		備考	
土地	所在地(登記簿上)	神奈川県厚木市鳶尾3丁目1番地3	
	所在地(住居表示)	神奈川県厚木市鳶尾3丁目2番	
	地目	宅地	
	地積	22,230.27 m <sup>2</sup>	
	権利関係	所有権	
建物	1号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 PC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1823.60 m <sup>2</sup> 建築面積:381.51 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:30戸 延べ面積:1631.40 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:54.38 m <sup>2</sup>
	2号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 PC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1823.60 m <sup>2</sup> 建築面積:381.51 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:30戸 延べ面積:1631.40 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:54.38 m <sup>2</sup>
	3号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 PC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1216.10 m <sup>2</sup> 建築面積:254.34 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1087.60 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:54.38 m <sup>2</sup>
	4号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 PC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1216.10 m <sup>2</sup> 建築面積:254.34 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1087.60 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:54.38 m <sup>2</sup>
	5号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 PC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1823.60 m <sup>2</sup> 建築面積:381.51 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:30戸 延べ面積:1631.40 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:54.38 m <sup>2</sup>
	6号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 RC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1163.95 m <sup>2</sup> 建築面積:248.92 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1026.20 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:51.31 m <sup>2</sup>
	7号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 RC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1163.95 m <sup>2</sup> 建築面積:248.92 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1026.20 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:51.31 m <sup>2</sup>
	8号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 RC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1163.95 m <sup>2</sup> 建築面積:248.92 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1026.20 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:51.31 m <sup>2</sup>
	9号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 RC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1163.95 m <sup>2</sup> 建築面積:248.92 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1026.20 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:51.31 m <sup>2</sup>
附属施設	管理事務所、集会所、ポンプ室、受水槽、多目的室、備蓄倉庫、各種倉庫、道路及び通路(但し、公道部分を除く)、来客用駐車場、立体駐車場、西側駐車場、駐車場、駐輪場、給水設備、給水配管設備(ポンプ室から棟分岐管まで)、共同水栓、污水管設備(雑排水管を含み団地外接合部から棟分岐管まで)、雨水排水管設備(団地外接合部から棟分岐管まで)、給ガス設備(棟分岐管まで)、TV受信設備(アンテナから棟増幅器まで)、団地内放送設備、ごみ集積場、外灯設備、園地施設、案内板、柵、石積み擁壁、植栽、その他の屋外配線・配管設備並びにこれらに付属する施設等団地内に存する施設		

## 別表第2 共用部分の範囲

(第2条第五号・十一号、第7条、第9条関係)

### 1 棟の共用部分

- ・内外壁、界壁、床スラブ、屋根、基礎部分
- ・エントランス、階段室及び照明並びに手摺り等付属物、パイプスペース
- ・電気設備（団地内共用部分引込み幹線妻壁結線部分より電力メーターまで、住宅内専用配線を除く）
- ・給水設備（棟分岐配管より水道メーターまで、住宅内専用管を除く）
- ・汚水管設備（棟分岐配管から個別住宅内専用管接合部まで、住宅内専用管を除く）
- ・雑排水管設備（棟分岐配管から住宅内専用管接合部まで、住宅内専用管を除く）
- ・雨水排水管設備（棟分岐配管から屋上まで）
- ・ガス配管設備（棟分岐配管よりガスメーターまで、住宅内専用管を除く）
- ・TV受信設備（棟増幅器から個別住宅向け分岐まで、住宅内配線を除く）
- ・有線通信設備（引込み線妻壁結線部分から個別住宅向け分岐まで、住宅内を除く）
- ・水道メーター集中検針盤及び配線等
- ・ベランダ（防水層/手摺/隔壁板/物干し金具/その他の付属物含む）
- ・集合郵便受け、玄関扉（ドアクローザー/枠パッキン/覗きレンズ/郵便受けを含む）
- ・枠及び扉外部面と小口面
- ・外に面するサッシ（枠/戸/クレセント/戸車）及び窓手摺、窓ガラス（ゴムビートを含む）
- ・窓等開口部サッシュ枠

### 2 団地共用部分

- ・管理事務所、集会所(鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建 床面積 80,01 m<sup>2</sup> 登記済)
- ・ポンプ室(受水槽、多目的室及び備蓄倉庫を含む 鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建 床面積 150,87 m<sup>2</sup> 登記済2)

## 別表第3 土地及び共用部分等の共有持分の割合

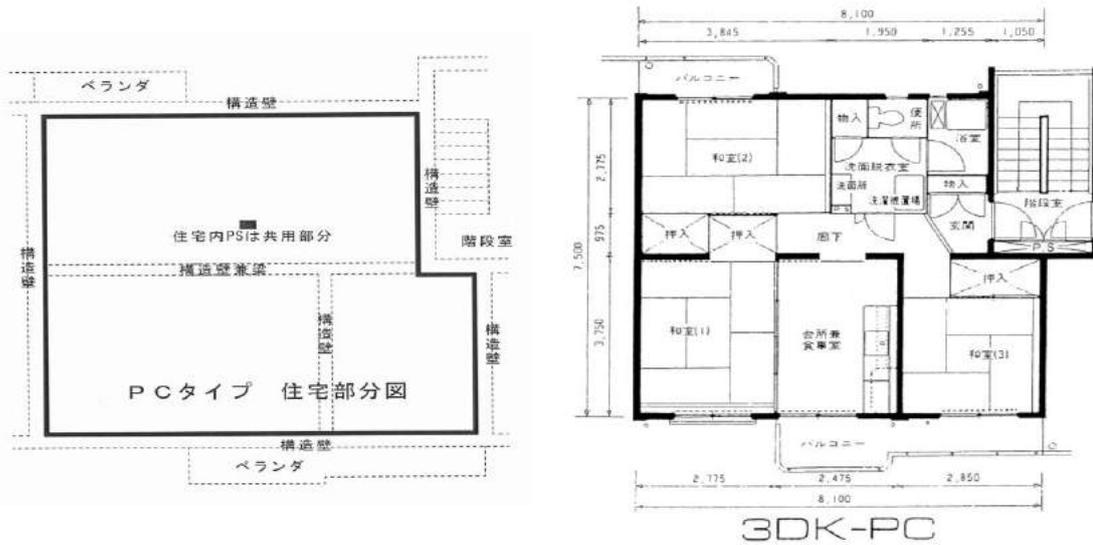
(第11条、第28条第2項第3項関係)

住戸番号\各住宅の持分の割合	土地及び付属施設	団地共用部分	棟の共用部分
1号棟	101号室～506号室	1,117,420分の5,438	210分の1
	小計	—	30分の1
2号棟	101号室～506号室	1,117,420分の5,438	210分の1
	小計	—	30分の30
3号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,438	210分の1
	小計	—	20分の1
4号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,438	210分の1
	小計	—	20分の20
5号棟	101号室～506号室	1,117,420分の5,438	210分の1
	小計	—	30分の30
6号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,131	210分の1
	小計	—	20分の1
7号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,131	210分の1
	小計	—	20分の20
8号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,131	210分の1
	小計	—	20分の1
9号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,131	210分の1
	小計	—	20分の20
合計	1,117,420分の 1,117,420	210分の 210	—

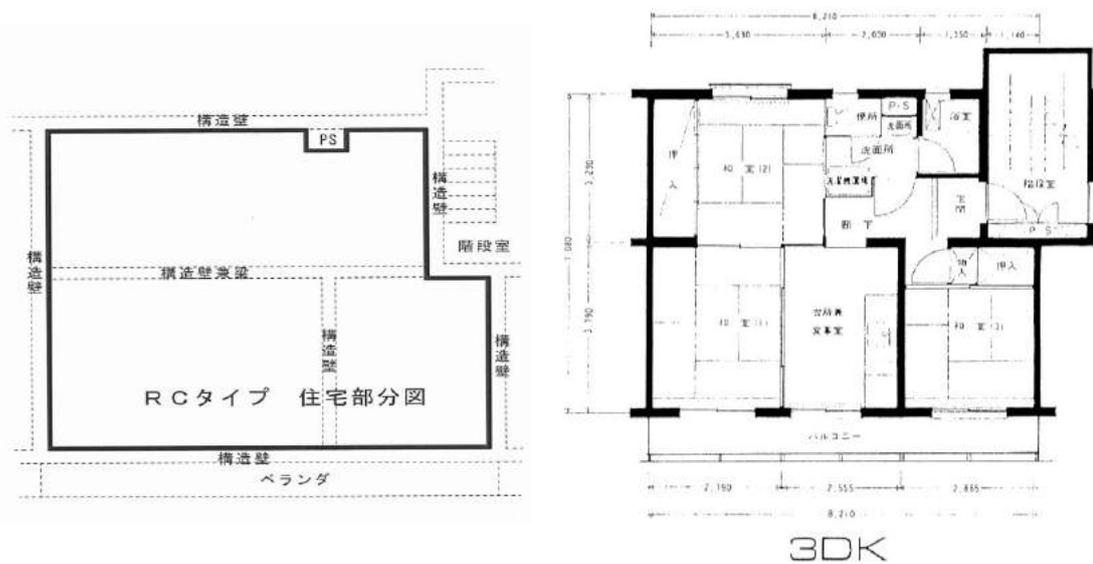
別表第4 住宅部分

(第8条第3項、第23条第3項関係)

1. 住宅部分 第8条第4項 (床面積) PCタイプの概略図・間取図 (1号棟~5号棟)



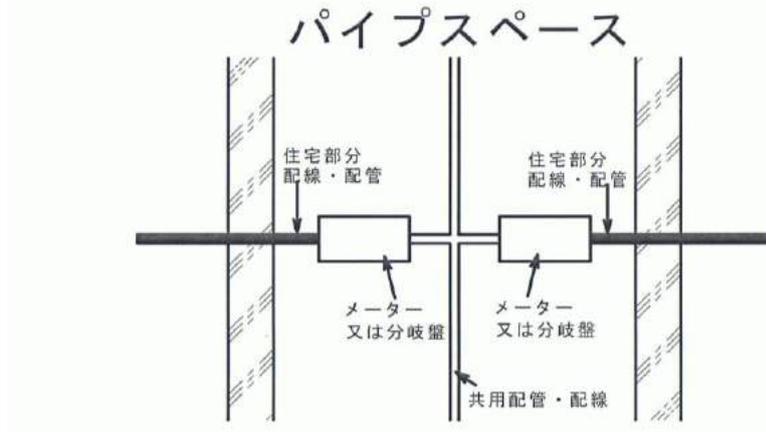
2. 住宅部分 第8条第4項 (床面積) RCタイプの概略図・間取図 (6号棟~9号棟)



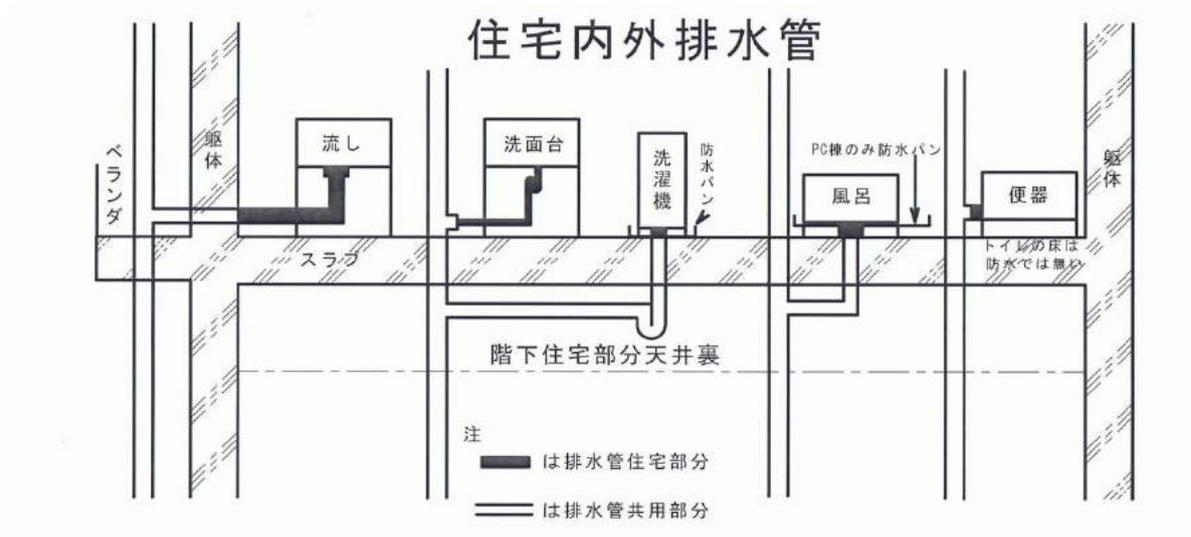
3. 住宅部分への配管・配線 (階段室パイプスペース)

配管とは、給水管・ガス管をいい、配線とは、電力・電話・TV受信設備などの配線をいう。

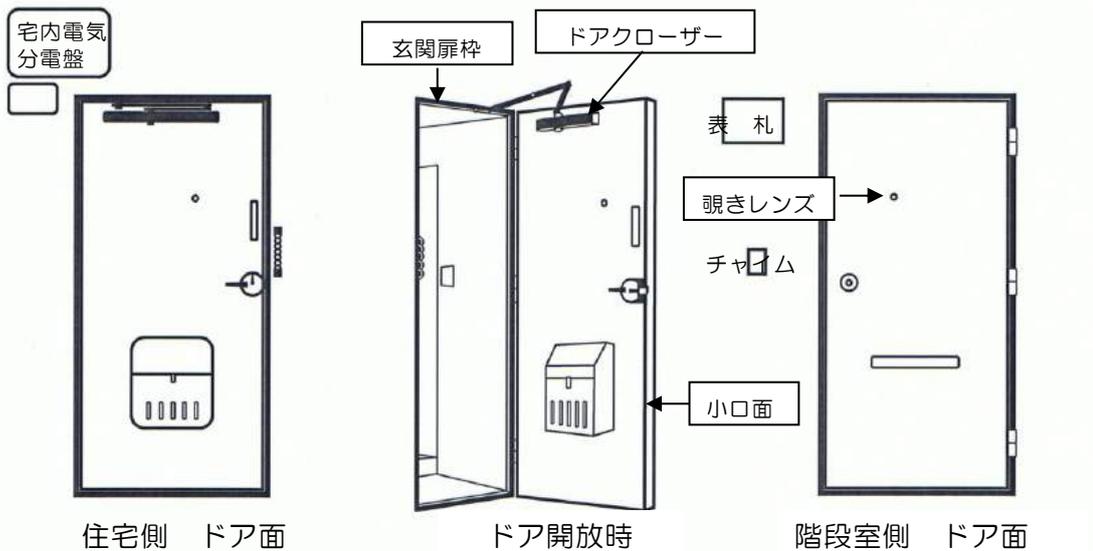
メーターは水道・電力・ガスのメーターをいい、分岐盤はTV受信設備等の分岐盤をいう。



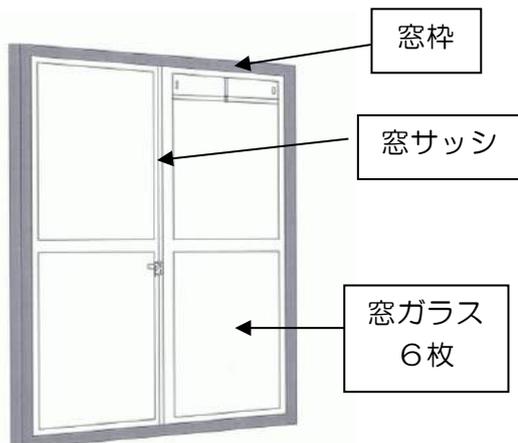
#### 4. 住宅部分内外の排水配管



#### 5. 玄関扉



#### 6. 窓枠、窓サッシ及び窓ガラス



- ① 窓枠、窓サッシは、共有区分。
- ② 窓ガラス及びサッシの付属物（戸車・クレセント・パッキン等）も、共有区分
- ③ ②の個々の住戸部分で行う交換(改良品を含む)は、通常使用に伴う管理行為として、規約第23条第1項に従い、その住宅部分の団地建物所有者が実施負担します。

別表第5 管理区分項目分類表 その1

(第8条第2項、第23条、建築協定第5条関係)

所有区分	共有区分	
管理区分	管理組合管理区分	
使用区分	共同使用区分	専用使用区分
費用負担	管理組合負担	
建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造躯体(住宅部分内構造壁も含む)</li> <li>・屋根(防水層等/マンホール/TVアンテナ台/ドレン/その他の付属物)</li> <li>・階段室(階段/手摺/掲示板/床下改め口/その他付属物)</li> <li>・玄関ドア(枠/玄関扉階段室側/小口面)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベランダ(防水層/手摺/隔壁板/物干し金具/※その他の付属物)</li> <li>・外に面するサッシ(枠/戸)及び窓手摺</li> <li>・サッシの外に面する窓ガラス(※ゴムビートを含む)、※鍵及び戸車</li> <li>・玄関ドアの※ドアクローザー/※枠パッキン/※覗きレンズ/※郵便受け</li> </ul>
建物設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管(1階床下横引管/PS内縦管の各戸メーターまで)</li> <li>・排水(雨水/雑排水/汚水)管(スラブ貫通横引管/住宅部分内の排水縦管を含む)及び雨樋</li> <li>・ガス管(1階床下横引管/PS内縦管の各戸メーターまで)</li> <li>・電気設備(階段灯/門灯/配電盤/配線材ほか各戸メーターまで)</li> <li>・TV受信設備(アンテナ/増幅器等配線材ほか各戸分岐盤まで)</li> <li>・電話等通信機器用配管(PS内分岐盤まで)</li> <li>・パイプスペース(内部設備及び付属物一式)</li> <li>・消防設備一式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・換気扇用枠</li> <li>・ガス給湯器用枠</li> <li>・表札</li> <li>・集合郵便受け</li> </ul>
外構施設設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理事務所、ポンプ室とその施設</li> <li>・屋外給水設備(共同水栓を含む)</li> <li>・屋外雨水・雑排水・汚水排水設備</li> <li>・屋外ガス設備</li> <li>・通路、歩道、擁壁、フェンス、ごみ置き場、外灯電気設備</li> <li>・掲示板、遊戯施設、植栽地及び植樹、芝生</li> <li>・その他屋外施設一式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場</li> <li>・駐輪場</li> </ul>

注記 ※印は、消耗品とします。通常使用に伴い個々に行う消耗品交換は、住宅部分の団地建物所有者が自己負担で行うこととします。この場合、理事長の許可のもとに、既存適合を条件として複層ガラスなどの改良品交換も可能とします。

別表第5 管理区分項目分類表 その2

(第8条第2項、第23条、建築協定第5条関係)

所有区分	住宅部分区分(専用区分)	
管理区分	管理組合規制区分	団地建物所有者管理区分
使用区分	専用使用区分	
費用負担	団地建物所有者負担	
住宅部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床の下地及び仕上げ材</li> <li>・仕切り壁及び天井の仕上げ材</li> <li>・浴室防水(浴室防水押えモルタル又はタイル/防水パン/ユニットバス)</li> <li>・洗濯機用防水パン</li> <li>・玄関ドア(住宅部分側塗装部分)</li> <li>・クーラー取付ボルト</li> <li>・給水管、給湯管及び排水管(トラップを含む)</li> <li>・ガス管</li> <li>・TV受信設備用器具及び配線</li> <li>・換気扇ウェザーカバー</li> <li>・構造壁に取り付けたコンセント及び電気配線</li> <li>・構造壁に設置した設備用スリーブ/キャップ</li> <li>・チャイム埋め込みボックス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・室内木部造作(扉/襖/敷居/鴨居/付鴨居等)及び畳</li> <li>・玄関扉鍵及びドアチェーン</li> <li>・構造壁面のタイル(台所)</li> <li>・内部設備用スリーブのキャップ</li> <li>・台所、浴室、トイレ及び洗面所の設備機器/器具一式</li> <li>・その他住宅部分内装部品一式</li> <li>・風呂等給湯用釜</li> <li>・電気配線(モール配線)</li> <li>・電話配線(モール配線)</li> <li>・その他管理組合規制区分の部位を除く室内の設備機器/器具一式</li> </ul>

署名欄

平成 年 月 日

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 理事長 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 副理事長 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 会計理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 設備理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 植栽理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 駐車場理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 会計副理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 設備副理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 植栽副理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 駐車場副理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 監事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 監事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年11月17日開催臨時総会 議長 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年11月17日開催臨時総会 出席組合員 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年11月17日開催臨時総会 出席組合員 印

## 署名欄

平成 年 月 日

鳶尾第一住宅 6号棟 203号室

平成29年度 理事長 印

鳶尾第一住宅 9号棟 203号室

平成29年度 副理事長 印

鳶尾第一住宅 3号棟 103号室

平成29年度 会計理事 印

鳶尾第一住宅 4号棟 104号室

平成29年度 設備理事 印

鳶尾第一住宅 2号棟 402号室

平成29年度 植栽理事 印

鳶尾第一住宅 1号棟 306号室

平成29年度 駐車場理事 印

鳶尾第一住宅 5号棟 402号室

平成29年度 会計副理事 印

鳶尾第一住宅 8号棟 204号室

平成29年度 設備副理事 印

鳶尾第一住宅 7号棟 201号室

平成29年度 植栽副理事 印

鳶尾第一住宅 2号棟 404号室

平成29年度 駐車場副理事 印

鳶尾第一住宅 1号棟 401号室

平成29年度 監事 印

鳶尾第一住宅 5号棟 404号室

平成25年度 監事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室

平成30年4月29日開催第42回通常総会 議長 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室

平成30年4月29日開催第42回通常総会 出席組合員 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室

平成30年4月29日開催第42回通常総会 出席組合員 印

鳶尾第一住宅管理組合  
管理規約・協定・細則の栞

# 建築協定

## 目次

第1章 総則	1
第1条（目的）	1
第2条（定義）	1
第3条（性格）	2
第4条（協定の遵守義務及び効力）	2
第2章 住宅部分に関するリフォーム及び住宅部分に接する共用部分の管理	2
第1節 住宅部分のリフォーム等	2
第5条（リフォームの対象及び規模）	2
第6条（禁止事項）	2
第7条（注意事項の遵守）	3
第8条（リフォームの申請及び手続き書類）	3
第9条（リフォーム申請書等の審査及び受理）	4
第10条（第5条第2項第一号の承認審査等）	5
第11条（第5条第2項第二号の承認審査等）	5
第12条（第5条第2項第三号の承認審査等）	5
第13条（リフォーム申請の特例）	6
第14条（リフォーム施工中の変更等）	6
第15条（リフォーム竣工届）	6
第16条（リフォーム申請承認後に生じた事情に基づく調査、検査）	7
第17条（リフォーム住宅部分への立入り請求）	7
第2節 リフォームに伴う住宅部分に接する共用部分の管理	7
第18条（ベランダ等への物品設置許可申請）	7
第19条（設置方法の規制及び設置物の収去義務）	7
第3節 違反に対する措置	8
第20条（違反に対する措置）	8
第3章 管理対象物の改修等	8
第1節 管理対象物の改修等	8
第21条（管理対象物の改修等）	8
第2節 棟の共用部分と一体となる住宅部分に付属する設備の改修等	8
第22条（棟の共用部分と住宅部分と一体となる設備と修繕）	8
第23条（規約第24条第2項関係）	9
第3節 開口部の改良工事	9
第24条（開口部）	9
第25条（規約第25条関係）	10
第4節 施工を拒否した団地建物所有者への措置	10
第26条（施工を拒否した団地建物所有者への措置）	10
第4章 雑則	10
第27条（書類の保管）	10
第28条（合意管轄裁判所）	10
第29条（細則）	11
第30条（協定外の事項）	11
第31条（協定の変更又は廃止）	11
附則	11

# 建築協定

制定 昭和52年3月(1977-3) 管理組合設立総会  
改正 昭和61年4月(1986-4) 第10回通常総会  
室内外改装工事の指導  
平成2年4月(1990-4) 第14回通常総会  
全面改正 平成25年11月(2013-11)開催臨時総会

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この建築協定は、規約第17条（建築協定）、規約第24条第2項（住宅部分に属する設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理）及び規約第25条（窓ガラス等の改良）に従い、住宅部分のリフォーム及び管理対象物の修繕等に関し、団地建物所有者の共同利益及び団地内の居住環境の維持・改善をはかるため、必要な事項を定めることを目的とする。

### (定義)

第2条 この建築協定において掲げる用語の意義は、規約第2条（定義）に従うほか、次の各号の定めるところによる。

- 一 規約……………鳶尾第一住宅管理組合管理規約をいう
- 二 管理対象物…規約第7条（管理対象物）に定める管理対象物をいう
- 三 建物の主要構造部…建物の構造上不可欠な壁、柱、床、梁、屋根及び階段をいう
- 四 リフォーム…規約及びこの建築協定に定める第5条（リフォームの対象及び規模）及び第6条（禁止事項）等の条項の範囲内で、団地建物所有者がその所有する住宅部分の模様替え、又は住宅部分・附属設備・機器の修繕若しくは改良・改善を目的とする改修を行うことをいう。但し、団地建物所有者又は団地建物所有者の同意を得た同居者のみで行ない、生活協定第4条（禁止事項）第三号から第五号及び第七号、第十一号から第十四号に反しない範囲の軽微な模様替え等については、この建築協定にいうリフォームに当たらず、リフォーム申請手続きを不要とする
- 五 修繕等……………規約及びこの建築協定に定められた範囲内での模様替え、修繕、改善・改良を目的とする改修をいう
- 六 建物のコンサルタント…規約第43条（専門的知識を有する者の活用）第1項により、管理組合が建物の管理等の業務に対する助言或いは指導を求め一級建築士の資格を有する者で、理事会において指定した者をいう
- 七 申請者……………団地建物所有者であって、管理組合にリフォームの申請をする者をいう
- 八 違反者……………この建築協定で定める事項に違反した者をいう

### (性格)

第3条 この建築協定は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第65条（団地建物所有者の団体）に基づく規約とする。

#### （協定の遵守義務及び効力）

第4条 団地建物所有者及び住宅部分の占有者（借主のほか借受け契約を解除された元借主等の不法占有者を含む。以下同じ。）は、第1条に定める目的を理解し、この建築協定を誠実に遵守しなければならない。

- 2 団地建物所有者はその所有する住宅部分に居住する者（住宅部分の占有者及びその同居人も含む）に対し、住宅部分の占有者はその同居人に対し、それぞれ、この建築協定を遵守させなければならない。
- 3 この建築協定は、団地建物所有者、団地建物所有者の包括承継人（相続人等）、特定承継人（売買若しくは交換等による承継人、又は競売による落札人等）に対して効力を有する。

## 第2章 住宅部分に関するリフォーム及び住宅部分に接する共用部分の管理

### 第1節 住宅部分のリフォーム等

#### （リフォームの対象及び規模）

第5条 リフォームの対象は、規約別表第5管理区分項目分類表（以下「分類表」という。）その2に定める管理組合規制区分及び団地建物所有者管理区分とする。但し、第2項第三号に定める建物の主要構造部に関係する工事が承認されるときは、それに含まれる分類表その1の区分も対象とする。

- 2 リフォームの工事は、次の各号の規模に区分し、この範囲内とする。
  - 一 分類表その2に定める団地建物所有者管理区分とされた部位を申請者の依頼を受けた業者が行い、配管類との切り離し又は接続作業を伴わず、生活協定第4条（禁止事項）第五号（騒音等の規制）に反しない規模の工事
  - 二 分類表その2に定める管理組合規制区分及び団地建物所有者管理区分と併設する部位を申請者の依頼を受けた業者が行い、配線類或いは配管類との切り離し又は接続作業を伴い生活協定第4条第五号に抵触するおそれのある規模の工事
  - 三 建物の主要構造部に関係するとみられる施工内容を含む規模の工事（共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない範囲であることを要する）

#### （禁止事項）

第6条 リフォームを行う場合には、住宅部分に関し、次の各号に掲げる行為を禁止する。

- 一 住宅部分の増築
- 二 出窓の新設
- 三 その他、別に定める細則により禁止事項とした行為
- 2 リフォームを行う場合には、共用部分（専用使用部分を含む）等に関し、次の各号に掲げる行為を禁止する。

- 一 建物の主要構造部の穿孔、切欠（凹み）、その他建物の主要構造部に影響を及ぼすおそれのある行為。但し、第5条第2項第三号に定める規模において、建物のコンサルタントから建物の安全性、耐力性、耐久性及びその他法令に違反せず、建物の構造強度の計算上影響のない範囲として改修可能であって、当該建物の他の区分所有者の公平にも反しないとの判断を受け、理事会の決議を経て理事長が承認し、かつ、その他この建築協定の定めに従って行う工事を除く
- 二 ベランダの改築
- 三 無許可で工事関係者等が団地内に車両を進入させ、走行又は駐車する行為
- 四 無断で団地内の土地、共用部分若しくは附属施設を使用又は修繕等する行為、但し、規約等又は細則等に定めがある場合を除く
- 五 別に理事会が定める禁止行為

### （注意事項の遵守）

第7条 リフォーム及び第18条に定めるリフォームに伴うベランダ等への物品設置等（以下「リフォーム等」という。）に際して、申請者及び施工者は次の各号に掲げる注意事項を遵守しなければならない。

- 一 リフォーム等では、第8条第3項第四号に定める承諾、その他リフォーム承認の条件（特記事項を含む）に反しないこと。
- 二 材料又は残材処理の運搬等により土地、建物及び附属施設等を毀損し、又は汚損しないこと
- 三 団地内の土地、建物及び附属施設に材料又は残材を放置しないこと
- 四 この団地に居住する者に迷惑を及ぼさないよう工事人等の言動等を規制すること
- 五 空き室のリフォームを行う申請者又はリフォーム施工期間中不在となる申請者は、リフォーム申請時に、生活協定第6条第二号に基づく不在届（生活協定書式6）を理事長へ届け出ること
- 六 別に理事会が定める事項に従うこと

### （リフォームの申請及び手続き書類）

第8条 リフォームを行おうとする団地建物所有者は、理事長に対して、その施工開始予定日の原則1か月前までに、別に定める建築協定書式1のリフォーム申請書をもって申請し、その承認を得なければならない。

- 2 申請者は、申請時に、この建築協定に違反した場合に生じる一切の責任を負う旨と次の各号に記載した事項を遵守する旨とを記した別に定める誓約書（建築協定書式2）を添えるものとする。
  - 一 近隣居住者に迷惑をかけないこと
  - 二 廃棄物を正規の方法で処理すること
  - 三 団地内への車両進入は、予め申請し許可を得ること
  - 四 理事長、理事長の指定する者の立入り調査請求に従うこと
  - 五 近隣居住者にリフォームの挨拶（通知）又は掲示を行なうこと

- 3 第5条第2項（リフォームの規模）第二号又は第三号に該当する場合は、理事長の指示に従い、前2項に定める書類のほか、さらに、次の各号に掲げる書類も添えることを要する。
- 一 設計図・・・・・・・・・・1通  
 ※畳床を板床、クッションフロア又はフローリングとするときは床断面図1通を追加すること
  - 二 施工箇所見取り図・・1通  
 ※管理組合が用意する間取り図面に施工箇所を記入すること
  - 三 施工計画書・・・・・・・・1式  
 ※添付書面として、工程表・施工業者名・住所・電話番号・現場担当者氏名及び施工内容を示す書類一式と使用材料、製品メーカー等が判る説明書等をいう。
  - 四 承諾書・・・・・・・・1通（建築協定書式3）  
 ※承諾者の範囲は、両隣及び上下階並びに理事会が指定する住宅に現に居住する団地建物所有者又は住宅の借主とする。  
 ※上記の者が承諾条件を承諾したことを証する書面。
  - 五 別に理事会が定める書類
- 4 申請者は、理事長の指定する書類一式を遅滞なく理事長へ提出しなければならない。
- 5 申請者が書類一式を提出するときには、工事内容を説明できる者を同伴することができる。

#### （リフォーム申請書等の審査及び受理）

- 第9条 理事長は、リフォーム申請書及び必要な添付書類等の提出を受けたときは、速やかに、前条に定める申請手続きの適否について審査する。
- 2 理事長は、提出を受けたリフォーム申請書、書類等に不備があるときは、リフォーム申請書を受理せず却下する。但し、理事長が一定期間を定めて申請者に是正を求め、申請者がこれに応じ是正したときは、不備がなかったものとする。
  - 3 理事長は、提出を受けた書類・申請者の確認等について必要に応じて調査、申請者に質問することができるものとし、申請者が拒否するときはリフォーム申請書を受理せず却下することができる。
  - 4 理事長は、審査の結果、申請手続きが適正であると判断したときは、受け付けた書類等を受理し、次条以下に定める承認・不承認の審査を行うものとする。
  - 5 理事長は、次の各号に定める事項について、他の理事又は事務局長に委託（以下これらの者を「理事長の委託を受けた者」と称する。）できるものとする。
    - 一 第5条第2項第一号に定めるリフォーム申請においては、前4項に定める審査及び次条に定める承認審査等
    - 二 第5条第2項第二号及び第三号においては、第3項に定める調査及び質問
  - 6 前第5項に基づく審査の具体的執行に関する事項は、理事会で定める。

#### （第5条第2項第一号の承認審査等）

第10条 第5条第2項第一号に該当するリフォーム申請書を受理した場合、理事長又は理事長の委託を受けた者は、申請内容について特に規約・建築協定・細則違反なき限り、別に定めるリフォーム申請回答書（建築協定書式4）を承認の申請者に対して速やかに通知するものとする。

- 2 理事長又は理事長の委託を受けた者は、審査結果を直近の理事会へ報告しなければならない。
- 3 理事長又は理事長の委託を受けた者は、第1項の定めにかかわらず、申請内容又は前条第3項に定める質問結果について特に疑義がある場合には、理事会に諮りその決議を経て、リフォーム申請回答書により承認又は不承認を申請者に対して通知することができる。この場合においては、リフォーム申請回答書に特記事項を記載することができる。

#### （第5条第2項第二号の承認審査等）

第11条 第5条第2項第二号に該当するリフォーム申請書が受理された場合、理事長は、直近の理事会に諮りその決議を経て、リフォーム申請回答書により、承認又は不承認を申請者に対して通知するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、理事長は、第9条に定めるリフォーム申請書等の審査から第5条第2項第二号に定めるリフォーム規模の範囲内で問題がないと容易に判断できるときは、リフォーム申請回答書により承認を申請者に対して通知することができる。この場合においては、理事長は、直近の理事会にその経緯を報告すると共にその承認を得なければならない。
- 3 第1項に定める理事会において、専門家による調査・判断が必要と決したときは、理事長は、建物のコンサルタントに調査及び判断を委託し、その調査及び判断結果にもとづく理事会の決議を経て、リフォーム申請回答書により承認又は不承認を申請者に対して通知することとする。
- 4 前項に定める建物のコンサルタントによる調査及び判断に要する費用（リフォーム住宅部分への立入り調査、検査も必要とするときは、その費用も含む。）は、全額申請者の負担とし、申請者は、理事長の指示に従い、その費用全額を管理組合に対して予納するものとする。この場合において差額の増減を生じたときは、理事長による工事完了確認後、速やかに精算するものとする。
- 5 申請者が前項に定める費用を予納しないときは、理事長は、申請者に対し速やかに申請却下の通知をする。
- 6 この建築協定に従った審査及び結果に関して管理組合は、申請者に対して一切責任を負わないものとする。

#### （第5条第2項第三号の承認審査等）

第12条 第5条第2項第三号（建物の主要構造部に関係するリフォーム）に該当するリフォーム申請書が受理された場合、理事長は、必ず建物のコンサルタントに第6条第2項第一号但し書きに定める事項についての調査及び判断等を委託し、その調査及び判断等を受けた理事会の決議を経て、リフォーム申請回答書により、承認又は不承認を申請者に対して通知することを要する。

- 2 第11条第3項から第5項までの規定は、本条に準用する。この場合においては、次項に定める中間検査及び竣工検査に要する費用を常を含むものとする。
- 3 第1項に定めるリフォーム申請を承認した場合、理事長は、必ず、建物のコンサルタントによるリフォーム住宅部分への立入りを伴う中間検査及び竣工検査を実施するものとする。

#### (リフォーム申請の特例)

- 第13条 理事長は、住宅部分の損壊又は住宅部分の附属設備若しくは機器の故障等のために、リフォームを緊急に行わなければ日常生活に支障をきたす場合においては、工事の着手の1か月以内であってもリフォーム申請書を受理するものとする。この場合において申請者は、第8条の定めにかかわらず、理事長の指示に従い、必要な書類等を提出すればよいものとする。
- 2 前項のリフォーム申請書を受理した理事長は、直ちに、リフォームの対象となる住宅部分等に関する状況を確認し、原状回復に必要な範囲においてリフォーム回答書により承認を申請者に対して通知することができる。
  - 3 理事長は、直近の理事会において、経緯及び結果を報告しなければならない。
  - 4 第2項のリフォームの内容が原状回復にとどまらず新たな変更を伴うとき又は第5条第2項第三号（建物の主要構造部に関係するとみられるリフォーム）に該当するときは、前3項を適用せず、第8条から第12条の定めるところに従って行うことを要する。

#### (リフォーム施工中の変更等)

- 第14条 申請者は、承認を受けたリフォーム内容を変更するときは、理事長に対して、変更工事開始前に別に定めるリフォーム申請済み内容変更届（建築協定書式7）及び第8条第3項第四号に定める承諾書の提出あるときは再承諾を証する別に定めるリフォーム内容変更承諾書（建築協定書式8）を提出して理事長の指示に従わなければならない。
- 2 理事長は、リフォームの規模に従って第9条から第12条に準じて審査し、指示しなければならない。この場合において理事長は、必要に応じて工事を一旦中止させることができるものとし、申請者はこれを承認するものとする。

#### (リフォーム竣工届)

- 第15条 申請者は、承認を受けたリフォームが竣工したときは、直ちに理事長に対して別に定めるリフォーム竣工届（建築協定書式6）を提出しなければならない。
- 2 申請者は、第5条第2項第二号又は第三号に該当するリフォームである場合、リフォーム竣工届に次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。
    - 一 竣工図書（竣工図面、施工契約書及び施工に関する保証書等の写しを含む。）
    - 二 竣工写真集（各部位において施工内容が判る写真であること。）

#### (リフォーム申請承認後に生じた事情に基づく調査、検査)

第16条 理事長は、リフォーム申請承認後に第8条第3項第四号に定める承諾者から、リフォームの実際の施工内容が承諾内容と異なる旨の苦情等の申し出が書面によりなされその内容が相当と認められるとき、その他調査・検査が必要と認められる相当の事情を生じたときは、理事長、建物のコンサルタント、理事長の指定する者によるリフォーム住宅部分への立入り調査、検査を行うことができる。

2 前項の場合において建物コンサルタントによる調査、検査等のために費用が掛かるときは、申請者はその費用を負担し管理組合に対し速やかに納めるものとする。

#### (リフォーム住宅部分への立入り請求)

第17条 理事長は、第11条第2項又は第16条第1項の定めに従い調査、検査するため、リフォーム住宅部分への立入りを請求できる。

2 理事長は、第12条第3項の定めに従い建物のコンサルタントによる中間検査及び竣工検査を実施するため、リフォーム住宅部分への立入りを請求することを要する。

3 前2項により立入りを請求された者は、正当の理由がなければこれを拒否してはならない。

4 前項の場合において、正当な理由なく立入り請求を拒否した場合、理事長は、リフォーム等の承認を取り消すものとし、申請者は、原状回復等の必要な是正及びその結果生じた全損害を賠償しなければならない。

5 理事長は、立入り調査・検査の結果を直近の理事会に対して報告すると共に、報告書を作成し、管理事務所にて保管する。

6 理事長は、第2項に定める場合においては、速やかに、書面により苦情等を申し入れた承諾者に対して調査、検査等の結果を書面により通知する。

## 第2節 リフォームに伴う住宅部分に接する共用部分の管理

### (ベランダ等への物品設置許可申請)

第18条 団地建物所有者は、リフォームに伴い以下の各号に掲げた物品等を住宅部分に接するベランダ・階段室等の共用部分（以下「ベランダ等」という。）に一時的に置こうとし又は設置しようとするときは、予め、理事長に対し別に定めるベランダ等物品設置許可申請書（建築協定書式9）により申請し、その許可を得なければならない。

- 一 第6条第2項に定める禁止事項適用外の物品等
- 二 その他、別に理事会が定めた物品等

2 前項の申請がなされた場合、理事長は、速やかに、別に理事会が定める審査基準従い許可不許可を決定し、別に定めるベランダ等物品設置許可書（建築協定書式10）をもって、その結果を申請者に対して通知するものとする。

### (設置方法の規制及び設置物の収去義務)

第19条 ベランダ等は、消防法に定める避難通路として使用するため、同法に定める避難通路の障害となるような設置の仕方はいかなる場合も許されないものとする。その他法令に反する設置の仕方と同様とする。

- 2 リフォームの工事に際して物品等をバルコニー等に一時置いた場合には、その団地建物所有者は、リフォームの竣工届を提出する前にその物品を収去し原状に復さなければならない。

### 第3節 違反に対する措置

#### (違反に対する措置)

第20条 団地建物所有者が住宅部分に関するリフォーム及び住宅部分に接する共用部分の管理に関し、この建築協定及び規約に違反したとき理事長は、その是正のために必要な勧告又は指示若しくは警告を行うこととする。但し、警告は、理事会の決議を経て行う。

- 2 団地建物所有者は、所有する住宅部分に前項の違反事実があるときは、直ちにその是正等のために必要な措置を講じ、損害を及ぼしたときはその賠償をしなければならない。
- 3 前項に定める違反に対して理事長は、理事会の決議を経て、訴訟その他法的措置を追究することができる。
- 4 前項の法的措置を追究する場合、弁護士費用その他法的措置追行に掛かる諸費用は、違約金として違反者及び違反住宅の団地建物所有者が負担しなければならない。
- 5 前項に従い収納した諸費用は、規約第30条に定める組合費に充当する。

## 第3章 管理対象物の改修等

### 第1節 管理対象物の改修等

#### (管理対象物の改修等)

第21条 管理組合は、第1条の目的を達成するために管理対象物の大規模な修繕、改善・改良を目的とした改修（以下「改修等」という。）を長期修繕計画に従い、又はその他の事由により必要な場合に、総会の決議を経て実施するものとする。

- 2 理事会は、前項の改修等を遂行するため規約第24条第2項（住宅部分に属する設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理）及び規約第25条第1項（窓ガラス等の改良）に定める事項を長期修繕計画案に組み込み、総会に提案していかなければならない。
- 3 理事会は、長期修繕計画の計画事項、規約第23条（管理対象物の管理に関する責任と負担）に規定された管理対象物の管理及び規約第25条の各事項について立案し遂行するため、規約第70条（諮問機関）の定めに従い理事会内に諮問機関を設置することができる。

### 第2節 棟の共用部分と一体となる住宅部分に付属する設備の改修等

#### (棟の共用部分と住宅部分と一体となる設備と修繕)

第22条 この建築協定では、次の各号に掲げる設備を棟住一体設備といい、棟住一体設備において、棟の共用部分と住宅部分の設備が一体となって接続している箇所を棟住一体設備箇所という。棟住一体設備は、以下の各号をいう。

- 一 給水管
  - 二 雑排水管、污水管
  - 三 ガス管
  - 四 電気配線
  - 五 TV受信設備
- 2 団地建物所有者は、その所有する住宅部分の棟住一体設備箇所に不具合が発生した場合、速やかに理事長に通知しなければならない。
- 3 前項に規定する棟住一体設備箇所で発生した不具合の修繕及び費用の負担については、次の各号に定めるとおりとする。
- 一 原因が住宅部分側にあるときは、該当する住宅部分の団地建物所有者が自らの負担で必要な修繕を行い、その原因が棟共用部分側より生じたときは、管理組合が自らの負担で必要な修繕を行うものとする
  - 二 原因が棟住一体設備箇所の住宅部分と棟の共用部分のどちらか不明な場合は、管理組合が一体として修繕を行い、該当する住宅部分の団地建物所有者と管理組合との折半で費用を負担するものとする
  - 三 原因が棟住一体設備箇所の住宅部分と棟の共用部分との競合で起きたときは、管理組合が一体として修繕を行い、損害を及ぼした比率に従い、該当する住宅部分の団地建物所有者と管理組合とで費用を負担する。但し、比率の算定が不明なときは、両者の折半で費用を負担するものとする
- 4 不具合発生箇所の調査が必要な場合は、速やかに管理組合が実施し、その費用負担は前項に定める負担配分に従う。
- 5 前2項の場合において、管理組合の負担する費用は、当該保険で賄うほか、修繕費積立金会計事故修繕費より支出する。

#### (規約第24条第2項関係)

- 第23条 規約第24条第2項（住宅部分に属する設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理）の定めにより棟住一体設備の改修等を管理組合が実施する場合、団地建物所有者は、正当な理由なくこれを拒否してはならない。
- 2 正当な理由なく前項の改修等を拒否した団地建物所有者は、その結果生じた全損害を賠償し、不利益を受忍しなければならない。

### 第3節 開口部の改良工事

#### (開口部)

- 第24条 規約第25条に定める開口部は、次の各号に掲げるものとする。
- 一 玄関扉（1箇所）
  - 二 アルミ製引き違いガラス戸（3箇所）
  - 三 アルミ製引き違いガラス窓（1箇所）
  - 四 アルミ製トイレ用窓（1箇所）
  - 五 ステンレス製浴室用窓（1箇所）

#### (規約第25条関係)

- 第25条 管理組合が規約第25条第1項（窓ガラス等の改良）の定めを総会の決議を経て実施するときは、団地建物所有者は、住環境の維持・改善のため協力するものとし、正当な理由なくこれを拒否してはならない。
- 2 正当な理由なく前項の工事を拒否した団地建物所有者は、その結果生じた全損害を賠償し、不利益を受忍しなければならない。
  - 3 規約第25条第2項（窓ガラス等の改良を住宅部分の所有者が行う場合）に定める開口部の改良工事は、総会において当該工事の仕様等施工に必要な要件が決議された後に、理事会がその団地建物所有者と協議し、仕様等に差異が無いこと及びその団地建物所有者の責任と負担を条件にその団地建物所有者が実施できるものとする。
  - 4 この団地の区分所有権売買を委託された不動産業者は、第2項に定める不利益を受けるおそれのあることを買主に説明しなければならないものとする。
  - 5 不動産業者が前項の説明責任を果たさないときは、理事会は当該不動産業者から管理費等の問い合わせがあっても、これに応じないことができる。

#### 第4節 施工を拒否した団地建物所有者への措置 （施工を拒否した団地建物所有者への措置）

- 第26条 理事長は、総会で決議したこの団地の環境を維持・改善するために必要と認める管理対象物の修繕等を実施するにあたり、これを正当な理由なくして拒否する団地建物所有者に対し、実施参加のために必要な勧告若しくは指示をし、又は理事会の決議を経て警告を行うこととする。
- 2 前項により警告を受けた団地建物所有者は、警告を受けた日から1か月以内に必要な修繕等に着手し、その後遅滞なく完了しなければならない。
  - 3 警告を受けた団地建物所有者が前項の定めを遵守しない場合は、施工を拒否した団地建物所有者とみなし、当該工事の竣工を報告する総会（規約第55条の定めによる総会をいう。）において、該当する住戸及び団地建物所有者氏名を書面等により報告できるものとする。
  - 4 第25条第4項及び第5項は、本条に準用する。

## 第4章 雑則

### （書類の保管）

- 第27条 理事長は、修繕履歴として残すため、この建築協定の定めに従って取得した申請書、書類等を整理し管理事務所にて保管するものとする。

### （合意管轄裁判所）

- 第28条 この協定に関する管理組合と団地建物所有者又は住宅部分の借主間との訴訟については、この協定の対象となる物件の所在地を管轄する横浜地方裁判所小田原支部（厚木簡易）裁判所をもって、第一審裁判所とする。

### （細則）

第29条 この協定に関し必要な細則を別に定めることができる。

**(協定外の事項)**

第30条 この協定に定めのない事項については、法令、規約又は各種細則等の定めるところによる。

2 前項のいずれにもない事項は、理事会が協議し総会の決議により定める。

3 第1項及び第2項の定めにかかわらず、この協定執行に伴う具体的事項に疑義が生じた場合には、理事会で決することができるものとする。

**(協定の変更又は廃止)**

第31条 この協定の変更又は廃止は、規約第61条第3項第一号に従い、議決権総数及び組合員総数のそれぞれ4分の3以上で決する。但し、この協定の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければすることができない。

## 附則

**附則 (昭和52年(1977年)3月25日制定)**

**(適用期日)**

第1条 この協定は、昭和52年4月1日から施行する。

**附則 (昭和61年(1986年)4月12日改正)**

**(適用期日)**

第1条 この協定は、昭和61年4月13日から施行する。

**附則 (平成2年(1990年)4月22日改正)**

**(適用期日)**

第1条 この協定は、平成2年4月22日から施行する。

第2条 「室内の改装工事の指導」を記載

**附則 (平成25年(2013年)11月17日改正)**

**(適用期日)**

第1条 この協定は、平成26年6月1日から施行する。

**(経過措置)**

第2条 この建築協定施行前に承認を受けたリフォームについては、この改正前の建築協定に従うものとする。

鳶尾第一住宅管理組合  
管理規約・協定・細則の栞

# 生活協定

## 目次

第1条（目的）	1
第2条（性格）	1
第3条（協定の遵守義務及び効力）	1
第4条（禁止事項）	1
第5条（承認事項）	2
第6条（通知事項）	2
第7条（組合員名簿等の作成、保管及び閲覧）	2
第8条（調査）	3
第9条（違反に対する措置）	3
第10条（防災業務の連携）	3
第11条（住環境をめぐる福祉に関する業務の連携）	3
第12条（コミュニティ形成に関する業務の連携）	3
第13条（協定外の事項等）	3
第14条（協定の変更又は廃止）	4
附則	4

# 生活協定

制定 昭和52年3月(1977-3) 管理組合設立総会  
改正 昭和61年4月(1986-4) 第10回通常総会  
平成25年11月(2013-11) 開催臨時総会  
平成30年4月(2018-4) 第42回通常総会

## (目的)

第1条 この協定は、鳶尾第一住宅管理組合管理規約（以下、「規約」という。）第18条（生活協定）に従い、団地内の土地、建物及び附附属施設の使用及び管理に伴う共同生活の円滑な運営と福祉の増進を図り、もって良好な居住環境を維持するために、団地建物所有者（規約第2条第三号、以下同じ）及び占有者（規約第2条第六号、以下同じ）が守るべき事項を定めることを目的とする。

## (性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法第69号。以下、「区分所有法」という。）第65条(団地建物所有者の団体)に基づく規約とする。

## (協定の遵守義務及び効力)

第3条 団地建物所有者及び占有者は、第1条に定める目的を理解し、この協定を誠実に遵守しなければならない。

- 2 団地建物所有者はその所有する住宅に居住する全ての者に対し、占有者はその同居人に対し、それぞれこの協定を遵守させなければならない。
- 3 この協定は、団地建物所有者の特定承継人（売買若しくは交換等による承継人、又は競売による落札人等）又は包括承継人（相続人等）に対しても効力を有する。

## (禁止事項)

第4条 団地建物所有者及び占有者は、日常生活において次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅部分を住宅以外の用途に使用すること。（西暦2018年4月29日改正）
- 二 小鳥及び小魚類以外の動物を飼育すること。但し、身体障害者補助犬法に定める身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を飼養する場合を除く
- 三 理事会の書面による承認を得ずに、建物の階段室、その他規約により専用使用权が認められた以外の共用部分の場所に私物を置くこと
- 四 爆発物等の危険物・発火物の保管や使用すること。但し、室内での日常生活に必要な限度での生活用灯油等の保管は除く
- 五 近隣の迷惑となる騒音、振動、悪臭、媒煙等を発し、言動をすること
- 六 ピアノその他の楽器類の演奏を午後8時から翌朝午前9時までの時間帯に行うこと（但し、防音室に改修した場合やヘッドホーン等による使用を除く）。認められた時間内であっても連続して長時間演奏するなど他の居住者に迷惑をかけること
- 七 塵芥及び家具・家電品等の処分・廃棄については、法令、行政機関及び理事会

- が定めた投棄方法・場所・日時及び区分を守らないこと
- 八 洗濯用水等の排水方法を守らないこと
  - 九 ベランダの外壁面より外側に洗濯物を干し、又はベランダの手摺りに植木鉢等をおくこと
  - 十 ベランダに土砂を搬入し、花壇等を造ること
  - 十一 住宅前の道路その他管理組合が禁止する場所に許可無く車両を進入又は駐車すること
  - 十二 営利を目的とする行為
  - 十三 その他各種法令・規約・細則等に違反する行為
  - 十四 その他各号に準ずる行為で、理事会が禁止した行為

#### (承認事項)

第5条 団地建物所有者及び占有者は、次の各号に掲げる行為をするときは、あらかじめ理事会に届出て、別に定める書面（生活協定書式4）による承認を得なければならない。

- 一 削除（西暦2018年4月29日改正）
- 二 団地内に広告物を掲出し、又は表示しようとするとき
- 三 建物の階段室、その他規約により専用使用権が認められた以外の共用部分の場所に私物をおくとき
- 四 団地内の通路その他管理組合が禁止する場所に一時駐車をするとき
- 五 その他前各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項

#### (通知事項)

第6条 団地建物所有者及び占有者は、次の各号に掲げる該当行為をしようとするときは、あらかじめ別に定める書面（生活協定書式2）により理事長に通知しなければならない。

- 一 所有する住宅を他の第三者に貸与しようとするとき（生活協定書式5）
- 二 団地建物所有者又は占有者が引き続き1か月以上住宅に居住しないとき（生活協定書式6）
- 三 その他前各号に準ずる行為で、理事会が指定する事項

#### (組合員名簿等の作成、保管及び閲覧)

第7条 団地建物所有者は、入居時に、別に定める組合員名簿（生活協定書式1）及び入居者名簿（生活協定書式2）を理事長に届け出なければならない。この場合において本人であることを証する書面を添付することを要する。

- 2 前項の届出事項に変更が生じたときは、届出た団地建物所有者は、直ちに、別に定める書面（生活協定書式3）により変更を届出なければならない。
- 3 第1項及び第2項の書面は、別に定める組合員名簿等（組合員名簿及び入居者名簿を指す。）に関する細則の定めに従い、理事会が作成するものとする。
- 4 第1項及び第2項の入居者名簿に関する事項は、住宅の借主に準用する。
- 5 組合員名簿等の保管は、規約第38条第2項の定めとする。

6 組合員名簿等の閲覧は、規約第38条第3項の定めとする。

#### (調査)

第8条 理事会は、業務を執行するに必要な限度において、第3条、第4条、第5条、第6条及び第7条に定める行為について調査を行うことができるものとし、団地建物所有者及び占有者はこれに協力しなければならない。

#### (違反に対する措置)

第9条 理事長は、この生活協定に違反する者に対して、規約第82条(理事長の勧告及び指示等)の定めに従い必要な措置を取ることができる。

#### (防災業務の連携)

第10条 管理組合は、規約第42条第1項第十四号(防災に関する業務)に定める防災業務を遂行するために、鳶尾3-2自主防災隊(以下「自主防災隊」という。)に対し、防災活動の推進、災害時の給水設備管理及び消火活動並びに救助活動を含め消火設備点検等居住環境維持等に関する委託を行う覚書を締結することができる。

2 理事長は覚書の内容を理事会が審議し決議を得た後、自主防災隊隊長と調印締結することができる。

#### (住環境をめぐる福祉に関する業務の連携)

第11条 管理組合は、規約第42条第2項第四号(団地居住者の住環境をめぐる福祉に関する業務)に定める安心な住まいを守り良好な住環境を確保するため、管理対象物の管理運営に関し鳶尾3-2助け愛隊(以下「助け愛隊」という。)が掲げる目的を尊重し、その目的を達成するため、連携して活動に協力するものとする。

2 管理組合は、必要に応じて役員及び職員を助け愛隊に派遣することができる。

3 管理組合は、必要に応じて管理対象物を無償で使用させることができる。

#### (コミュニティ形成に関する業務の連携)

第12条 管理組合は、規約第42条第2項第三号(居住者間のコミュニティ形成に関する業務)に定める地域コミュニティ形成により良好な住環境を確保するため、鳶尾3-2自治会(以下「自治会」という。)が掲げる目的を尊重し、その目的を達成するため、管理対象物の提供等、連携して活動に協力するものとする。

2 理事長は、覚書について理事会に発議し決議を得た後、自治会会長と調印締結することができる。

3 理事会は、自治会が認めた自治会員の組織の目的が第4条(禁止事項)に抵触するとき、自治会代表者と協議することができる。

#### (協定外の事項等)

第13条 この協定に定めのない事項については、法令、規約又は各種細則等の定めるところによる。

2 前項のいずれにもない事項は、総会の決議により定める。

3 第1項及び第2項の定めに係らず、この協定執行に伴う具体的事項に疑義が生じた

場合には、理事会で決することができるものとする。

**（協定の変更又は廃止）**

第14条 この協定の変更又は廃止は、規約第61条第3項第一号に従い、議決権総数及び組合員総数のそれぞれ4分の3以上で決する。但し、この協定の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければすることができない。

**附則**

**附則（昭和52年(1977年)3月31日制定）**

**（適用期日）**

第1条 この協定は、昭和52年4月1日から施行する。

**附則（昭和61年(1986年)4月12日改正）**

**（適用期日）**

第1条 この協定は、昭和61年4月13日から施行する。

**附則（平成25年(2013年)11月17日改正）**

**（適用期日）**

第1条 この協定は、平成26年6月1日から施行する。

**附則（平成30年(2018年)4月29日改正）**

**（適用期日）**

第1条 この改正生活協定は、平成30年4月29日開催の第42回通常総会において承認決議を得たときから施行する。